

שומת מקרקעין מלאה

בעניין:

חנות

גוש 6160 חלקה 147 תת חלקה 4

רחוב ויצמן 33 פינת רחוב ברדיצ'בסקי 2, שכונת ארלוזורוב, גבעתיים

תוכן עניינים

<u>תוכן</u>	<u>עמוד</u>
1. מטרת השומה.....	3
2. מועד קובע לשומה.....	3
3. מועד הביקור בנכס וזהות המבקר.....	4
4. פרטי הנכס.....	4
5. תיאור הנכס והסביבה.....	4
6. רקע תכנוני.....	11
7. הזכויות בנכס.....	15
8. עקרונות השומה.....	19
9. גורמים ושיקולים באומדן השווי.....	20
10. נתוני השוואה ואומדן ערכי השווי.....	22
11. השומה.....	24
נספחים.....	25

ט"ז טבת, תשפ"ו

5 ינואר, 2026

לכבוד

מר רון גנט, עו"ד

לכבוד

מר שי דדוש, עו"ד

א.נ.,

שומת מקרקעין מלאה

הנדון:

חנות

גוש 6160 חלקה 147 תת חלקה 4

רחוב ויצמן 33 פינת רחוב ברדיצ'בסקי 2, שכונת ארלוזורוב, גבעתיים

בהתאם לבקשת עוה"ד שי דדוש ורון גנט (להלן: "מזמיני השומה" ו/או "כונסי הנכסים"), נתבקשתי לחוות דעתי המקצועית בעניין שווי הנכס הנדון, ולהלן חוות דעתי:

1. מטרת השומה

אומדן שווי שוק בין קונה מרצון לבין מוכר מרצון של הנכס הנדון¹, המהווה חנות, הידועה כגוש 6160 חלקה 147 תת חלקה 4, בשטח רשום 24.84 מ"ר הכוללת הצמדה של תא שירותים 2.36 מ"ר (משותף לתת"ח 3-4), המצויה ברחוב ויצמן 33 פינת רחוב ברדיצ'בסקי 2, שכונת ארלוזורוב, גבעתיים.

אומדן שווי הנכס הנדון מוערך במצבו הנוכחי כריק, פנוי וחופשי מכל מחזיק, חוב, שיעבוד וזכויות צד ג', ונכון לתאריך הביקור בנכס.

2. מועד קובע לשומה

24/12/2025 - מועד הביקור בנכס.

3. מועד הביקור בנכס וזהות המבקר

נערך ביקור בנכס ובסביבתו ע"י הח"מ, בתאריך 24/12/2025.
הנכס הוצג על ידי מר אייל מזרחי, מבעלי הזכויות של הנכס הנדון.

4. פרטי הנכס

גוש	:	6160.
חלקה	:	147.
תת חלקה	:	4.
שטח רשום	:	24.84 מ"ר.
שטח לפי ארנונה	:	28.00 מ"ר (טופס ארנונה 01-02/2026).
החלק ברכוש המשותף	:	26/521.
הצמדות	:	שירותים; סימון בתשריט "ג"; צבע בתשריט "צהוב"; בשטח 2.36 מ"ר; משותפת לתתי חלקות 3-4.
תיאור	:	חנות.
קומה	:	קרקע בבניין מגורים בן שלוש קומות מעל קומת קרקע.
מיקום	:	רחוב ויצמן 33 פינת רחוב ברדיצ'בסקי 2, שכונת ארלוזורוב, גבעתיים.
זכויות	:	בעלות פרטית משותפת (ראו פרק "הזכויות בנכס").

5. תיאור הנכס והסביבה

נשוא חוות הדעת מהווה חנות בקומת קרקע בבניין מגורים בן שלוש קומות מעל קומת קרקע מסחרית, המצוי ברחוב ויצמן 33 פינת רחוב ברדיצ'בסקי 2, שכונת ארלוזורוב, גבעתיים.

הנכס ידוע גם כגוש 6160 חלקה 147 תת חלקה 4 בשטח רשום 24.84 מ"ר הצמוד לה תא שירותים בשטח שח 2.36 מ"ר (הצמדה משותפת לתתי חלקות 3-4).

5.1 תיאור הסביבה

ארלוזורוב היא שכונת מגורים המצויה בלב העיר גבעתיים הגובלת מצפון בשכונת שינקין, ממזרח בשכונת גבעת קוזלובסקי, מדרום בשכונת בן צבי (שטח 9) וממערב ברחוב ויצמן.

השכונה מאופיינת ברובה בנייה רוויה ותיקה עד 4 קומות מגורים לצד בנייה רוויה חדשה במסגרת פרויקטים של תמ"א 38 ומתהדרת ברחובות שקטים למדי. שטחי המסחר בשכונה מצויים לרוב ברחובות המרכזיים ובקומות הקרקע של בנייני המגורים.

מהשכונה נגישות נוחה וטובה לקניון גבעתיים ולצירי תנועה מרכזיים כמו נתיבי איילון, דרך יצחק רבין ורחוב אלוף שדה.

בשכונה מבני ציבור שונים כמו בתי ספר (גורדון, כצנלסון ואורט), גני ילדים, בתי כנסת, מצפה הכוכבים, גינות ציבוריות ומגרשי משחקים.

הנכס הנדון ממוקם בחלק המערבי של השכונה בקרן הדרום מזרחית של מפגש הרחובות ויצמן וברדיצ'בסקי. ויצמן הינו רחוב דו סטרי, חד נתיבי לכל כיוון, המקשר בין רחוב כצנלסון מצפון לבין הרחובות דרך יצחק רבין והמאבק מדרום. הרחוב מאופיין בשימושי מסחר בקומת קרקע ובמגורים בקומות העליונות ובתנועת כלי רכב ערה למדי לרבות תחבורה ציבורית עם בחשיפה גבוהה להולכי רגל. ברדיצ'בסקי הינו רחוב חד סטרי ממזרח למערב, חד נתיבי, המקשר בין רחוב הכנסת ממזרח לבין רחוב ויצמן ממערב. הרחוב מאופיין בבנייה רוויה למגורים (ללא שטחי מסחר), פנימי ושקט למדי. סביבת הנכס מאופיינית בתנועה ערה למדי של כלי רכב וניכר כי קיימת מצוקת חניה ברוב שעות היממה.

בסביבה קיים פיתוח סביבתי מלא - לרבות: כבישים, מדרכות, תאורת רחוב, גינון וכיו"ב.

תרשים סביבה:²



² העתק מאתר המפות הממשלתי "gov map".

5.2 תיאור החלקה

חלקה מס' 147 בשטח רשום 502.00 מ"ר מאופיינת בצורה מלבנית עם פינה צפון מערבית מעוגלת למפגש הרחובות ויצמן וברדיצ'בסקי, ושיפוע מתון בפני הקרקע ממזרח למערב. לחלקה חזית מערבית לרחוב ויצמן ברוחב של כ- 25.00 מ' וחזית צפונית לרחוב ברדיצ'בסקי ברוחב של כ- 20.00 מ'.

להלן גבולות החלקה:

מצפון	רחוב ברדיצ'בסקי ומעברו חלקה מס' 670 בתחומה בניין מגורים חדש למדי בן 9 קומות מעל קומת קרקע מסחרית (ויצמן 31 פינת ברדיצ'בסקי 1).
ממזרח	חלקה מס' 148 בתחומה בבניין מגורים ותיק בן שתי קומות וגג מעל קומת קרקע (ברדיצ'בסקי 4).
מדרום	חלקה מס' 230 בתחומה בניין מגורים ותיק בן 2 קומות מעל קומת קרקע מסחרית (ויצמן 35).
ממערב	רחוב ויצמן ומעברו מתחם בית העלמין "נחלת יצחק" וכן בנייני מגורים עם קומת קרקע מסחרית.

להלן תרשים החלקה: ³



5.3 תיאור הבניין

על החלקה שבנדון קיים בניין מגורים ותיק הכולל שלוש קומות מעל קומת קרקע מסחרית בחזית לרחוב ויצמן. הבניין שנבנה בשנות השבעים של המאה הקודמת בנוי יסודות ועמודים מבטון מזוין, קירות ומחציות בלוקים, מחופה טיח ומקורה גג בטון שטוח.

קומת הקרקע של הבניין בחזית לרחוב ויצמן בשימוש למסחר וכוללת 4 חנויות עצמאיות כמפורט להלן (מצפון לדרום): חנות גלידריה (הנכס הנדון), חנות "מאיה שיווק" למוצרי מספרה, חנות תיווך "גלובל נכסים" ומספרה "שרון".

בחלק המזרחי (עורפי לויצמן) של קומת הקרקע לובי הכניסה לקומות המגורים העליונות ברמת הגמר הכוללת: ריצוף אריחי טרצו במידות 30/30 ס"מ, דלת כניסה מזכוכית ופרופיל אלומיניום וגרם מדרגות מרכזי. בבניין לא מותקנת מעלית נוסעים. כמו כן, קיים מקלט משותף וכן שני תאי שירותים עצמאיים הצמודים בטאבו לחנויות המסחריות בקומת הקרקע להם גישה עצמאית מחצר הבניין.

סביב הבניין חצר הכוללת שבילי מעבר וצמחייה שונה. בחלק הצפוני של הבניין קיימות שלוש חנויות לכלי רכב פרטיים שהגישה אליהם מרחוב ברדיצ'בסקי.

בבניין 6 דירות מגורים (2 דירות בקומה * 3 קומות).

תצלום הבניין (חזית צפונית לרחוב ברדיצ'בסקי)



מיקום הנכס הנדון

תצלום הבניין (חזית מערבית לרחוב ויצמן):



מיקום הנכס הנדון



מיקום הנכס הנדון

5.4 תיאור הנכס

כאמור, הנכס הנדון מהווה חנות הידועה כתת חלקה 4. החנות מצויה בקומת הקרקע של הבניין עם חזית מערבית לרחוב ויצמן וחזית צפונית לרחוב ברדיצ'בסקי, ומהווה את החנות הצפונית מבין ארבעת החנויות בקומה. החנות פונה לשני כיווני אוויר: למערב (רחוב ויצמן) ולצפון (רחוב ברדיצ'בסקי).

שטחה הרשום של החנות 24.84 מ"ר (מידות החנות לפי תשריט בית משותף: חזית לרחוב ויצמן 4.60 מ' ו- עומק 5.40 מ').

בהתאם לטופס ארנונה לחודשים 01-02/2026 שטח החנות 28.00 מ"ר. גובה פנים של החנות לפי מדידה פיזית במועד הביקור בנכס כ- 2.66 מ' (לאחר הנמכה).

החנות שבנדון בשימוש לגלידריה וכוללת שטח מכירה בחזית (כ- 14 מ"ר) ובעורף שטח לאחסון ומטבח (כ- 10 מ"ר), ברמת גמר נאותה הכוללת, בין היתר:

- דלת וטרינה זכוכית מתקפלת.
- ריצוף אריחי קרמיקה.
- חיפוי חלקי בקירות באריחי קרמיקה בשטח בחזית.
- תקרה מונמכת עם תאורה שקועה.
- תא אחסון ומטבחון עורפי בהם חיפוי וריצוף אריחי קרמיקה, תקרה מונמכת מפח פריק ותאורת פלורסנט.
- מיזוג אוויר.
- מצלמות.

הערה: בחזית החנות לצד מערב (בשטח כ- 25 מ"ר) ולצד צפון (בשטח כ- 17 מ"ר) פינות ישיבה ועציצים. השטח הנ"ל אינו צמוד קניינית לחנות שבנדון ולא הוצג בפני הח"מ מידע רשמי ותקף לפיו השטח משויך קניינית לחנות שבנדון.

בהתאם לנמסר לח"מ, החנות מושכרת בשכירות חופשית (ראו פרק "הזכויות בנכס").

מבדיקה בעין לא אותרו ליקויים פיזיים בחנות. יוער כי במסגרת חוות הדעת לא נבדקו מערכות ותשתיות החנות על ידי הח"מ (כמו: חשמל, מים, ביוב, תקשורת, איטום וכדומה), והנחת העבודה כי מערכות אלו תקינות. ככל שנדרש לבצע בדיקות אלו יש להזמין מהנדס שתחום מומחיותו ליקויי בנייה.

שלא בצמוד פיזית לחנות ובחלק המזרחי של קומת הקרקע קיים תא שירותים בשטח רשום 2.36 מ"ר הצמוד קניינית לתתי חלקות 3 ו- 4.

תמונות החנות (צולם על ידי הח"מ במועד הביקור בנכס):

שטח לאחסון ומטבח



שטח מכירה בחזית



חצר בשימוש ממערב לחנות



חצר בשימוש מצפון לחנות



6. הרקע התכנוני

6.1 תוכניות בנין עיר

בהתאם למידע תכנוני שהתקבל באמצעות אתר האינטרנט של הוועדה המקומית לתכנון ולבניה גבעתיים, מיום 25/12/2025, עולה כי חלקה מס' 147 בגוש 6160 נכללת בתחום תוכניות בנין עיר בתוקף רלוונטיות הבאות:⁴

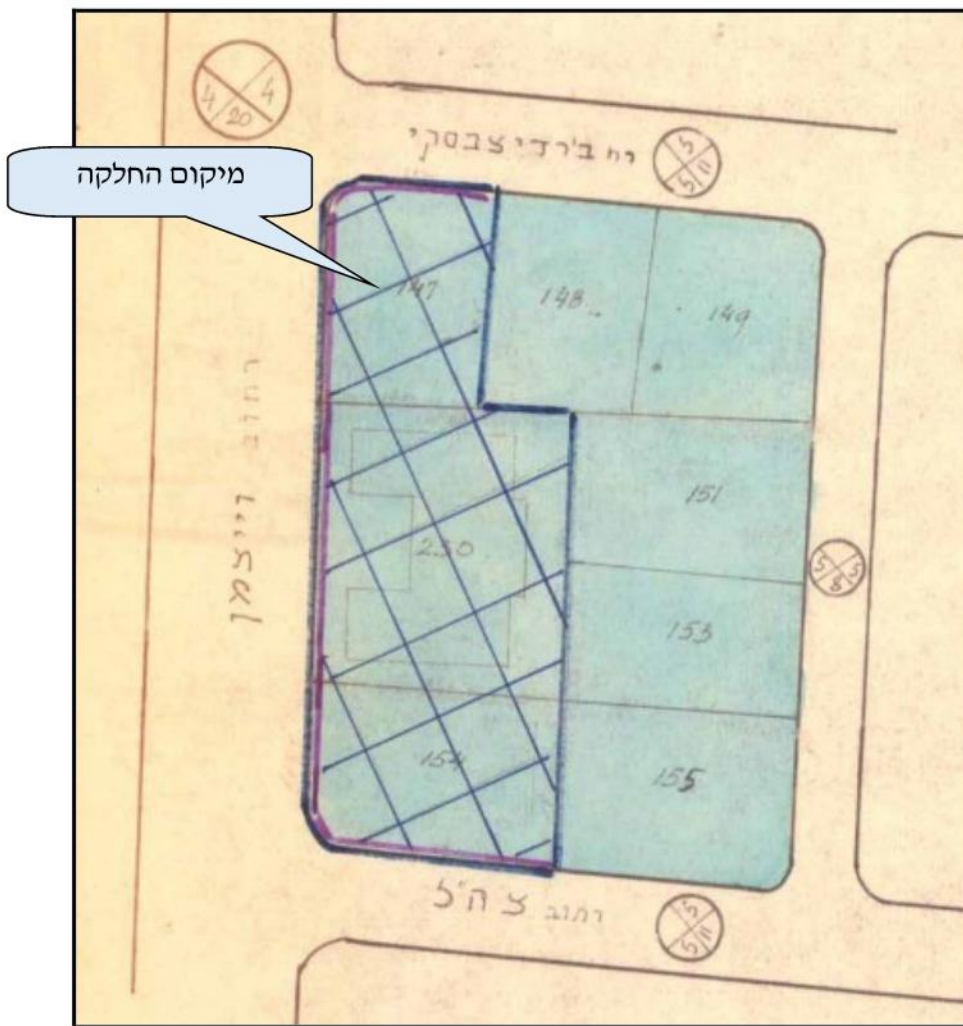
תוכנית	מתן תוקף	ילקוט פרסומים
גב/53	06/05/1960	761
גב/171	08/05/1969	1524
גב/170	14/07/1969	1543
גב/258	19/06/1975	2119
גב/353	25/03/1982	2797
גב/258/א	16/12/1982	2874
גב/406	28/07/1994	4235
גב/353/ד	28/07/1994	4235
גב/מק/258/ו	22/10/1998	4690
גב/מק/353/ה	23/11/1998	4701
גב/מק/2002	24/03/2003	5169
גב/353/ו	15/02/2005	5367
גב/מק/503	24/06/2007	5683
גב/מק/496	31/10/2007	5732
גב/מק/559	26/07/2010	6112
גב/מק/551	28/02/2011	6206
גב/מק/519	28/03/2011	6217
גב/מק/550	12/09/2011	6292
503-0475160	24/01/2018	7684
503-0657999	29/06/2020	8413
503-0522060	12/01/2025	13081

להלן עיקר הוראות הבנייה:

ייעוד	אזור מגורים ב' 2 עם חזית חנויות (מתכנית גב/171).
שטח המגרש	502.00 מ"ר.
קומת חנויות	כ.
מספר קומות	3.
אחוז בניה בקומת קרקע	18%.
אחוז קומה טיפוסית	46%.
סה"כ אחוזי בניה	137%.

⁴ יובהר כי על מנת ולקבל מידע תכנוני רשמי ותקף יש לפנות בכתב לוועדה המקומית לתכנון ולבניה גבעתיים.

העתק רלוונטי מתשריט תכנית גב/171 (מצב מוצע):



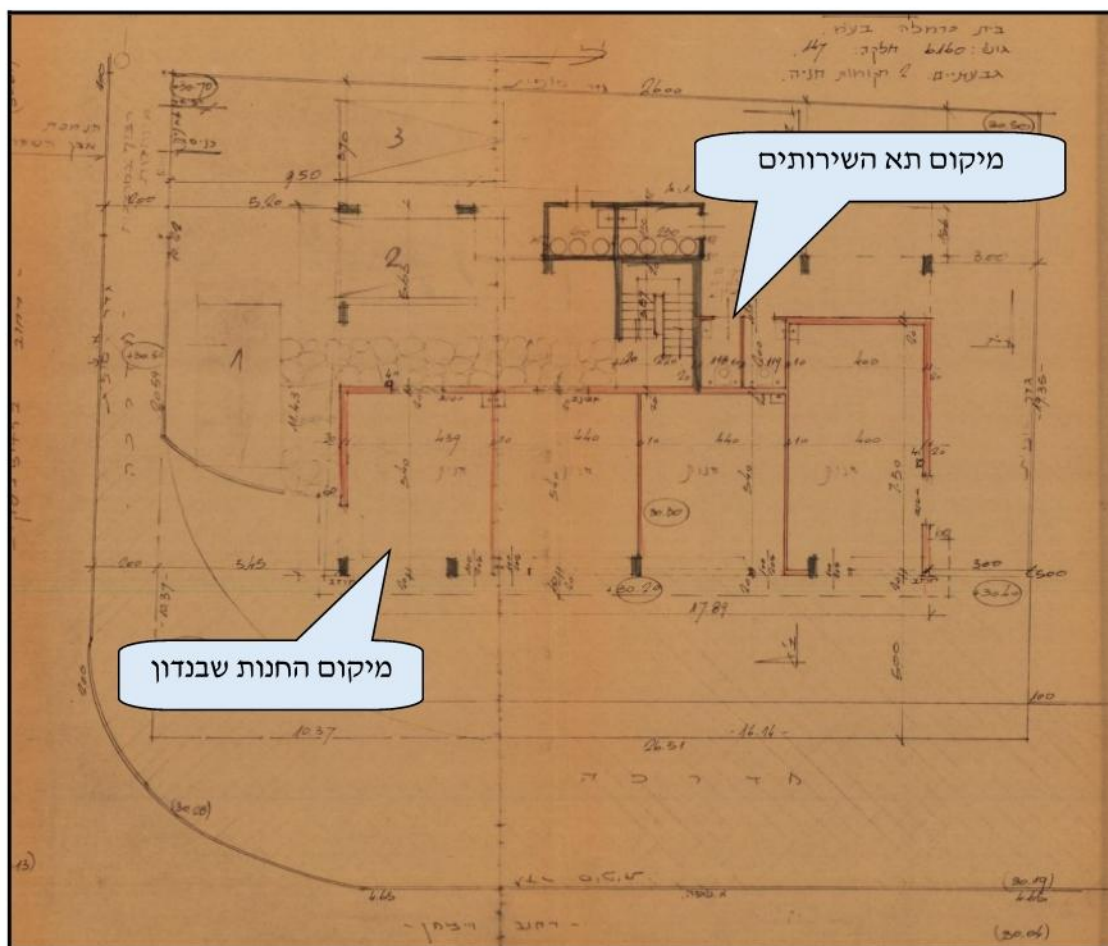
6.2 רישוי

בהתאם למידע שהתקבל באמצעות דוא"ל, מיום 28/12/2025, מאת מר עמנואל שלום, מנהל מחלקת הארכיון במינהל ההנדסה בעיריית גבעתיים, התקבל המידע הרלוונטי הבא:

6.2.1 רישיון מילולי ותשריט מס' 4660, מיום 29/04/1970, לפיו הותר הקמת בית מגורים בן 3 קומות על קומת עמודים מפולשת המכיל דירה אחת בת 3.5 חדרים ודירה אחת בת 3 חדרים ושרותים בכל קומה.

6.2.2 רישיון מילולי ותשריט מס' א' 4660, מיום 10/08/1970, לפיו הותר 4 חנויות בקומת העמודים.

העתק רלוונטי מתשריט היתר הבניה:



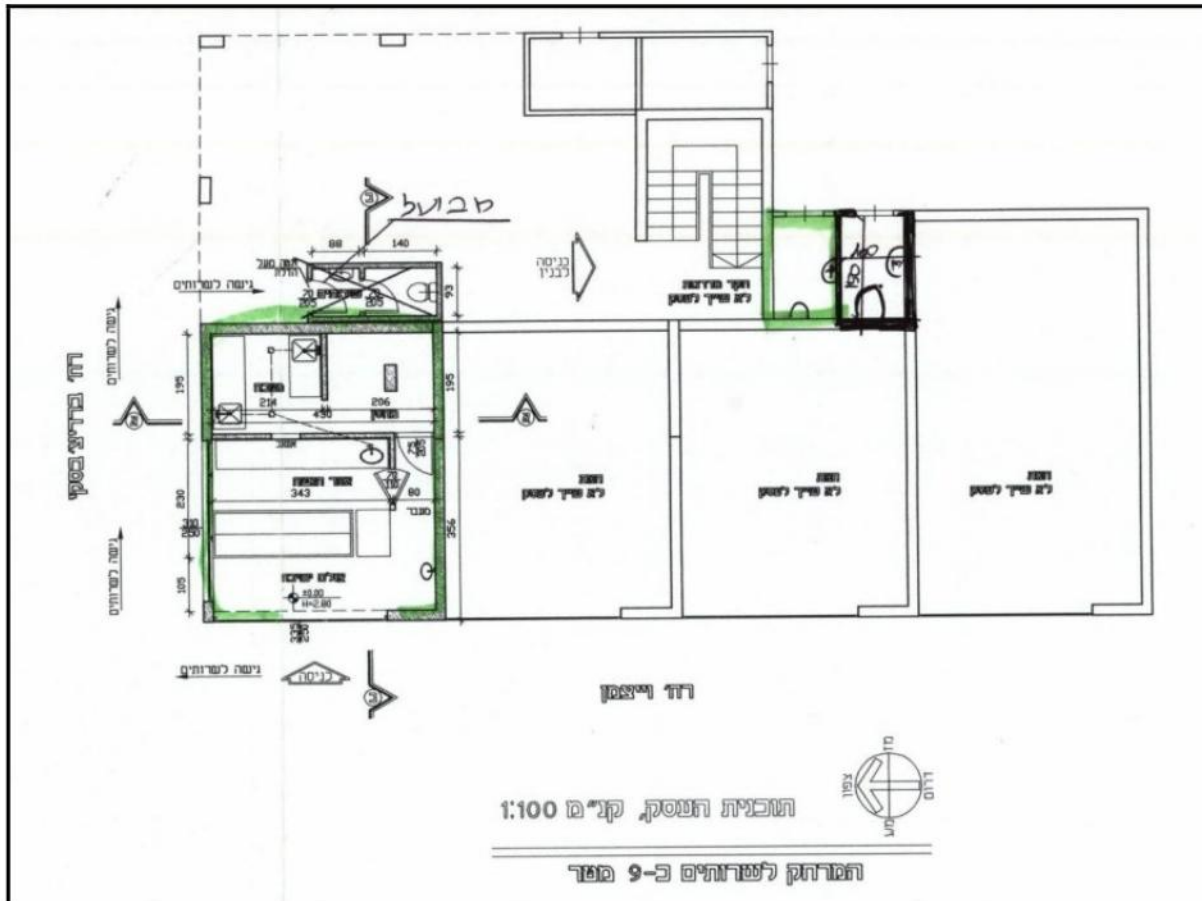
הערה: מבדיקה בעין ניכר כי הנכס הנדון וכן השירותים הצמודים בוויים בפועל בהתאם למסומן בהיתר הבנייה לעיל.

6.2.3

בקשה לרישיון עסק

בתאריך 06/03/2014, אושרה תכנית בקשה לרישיון עסק.
מהות העסק: בית אוכל להגשת גלידה ממקור מאושר כחוק, הכנת והגשת יוגורט מתערובת מוכנה ומפוסטרת, תה וקפה ממקור מאושר כחוק, שייקים עם פירות טריים.
שטח העסק: 24.60 מ"ר.

תכנית העסק:



7. הזכויות בנכס⁵

7.1 נסח רישום מקרקעין

בהתאם להעתק רישום מפנקס הבתים המשותפים המתנהל בלשכת רישום מקרקעין תל אביב-יפו, שהופק, מיום 25/12/2025, רשום הנכס הנדון, כדלקמן:

גוש	6160.
חלקה	147.
תת חלקה	4.
תיאור דירה	חנות.
תיאור קומה	קרקע.
שטח	24.84 מ"ר.
החלק ברכוש המשותף	26/521.
הצמדות	סימון בתשריט "ג"; צבע בתשריט "צהוב"; משותפת ל 3-4; 2.36 מ"ר. הערות: יחד עם 3-4.
בעלויות	
	בן מאיר סיגל ת.ז. 57445736 החלק בנכס: 1/4.
	פרץ לימור ת.ז. 58909144 החלק בנכס: 1/4.
	מזרחי אייל ת.ז. 55609481 החלק בנכס: 1/4.
	עזריה יעל ת.ז. 28749422 החלק בנכס: 1/4.
הרכוש המשותף	שטח החלקה 502 מ"ר. תקנון מוסכם. תת חלקות 11. שטר יוצר 8078/1971. תיק יוצר 1863/71. תיק בית משותף 463/71. הערות רשם המקרקעין: תיק יוצר 1863/71 שח.

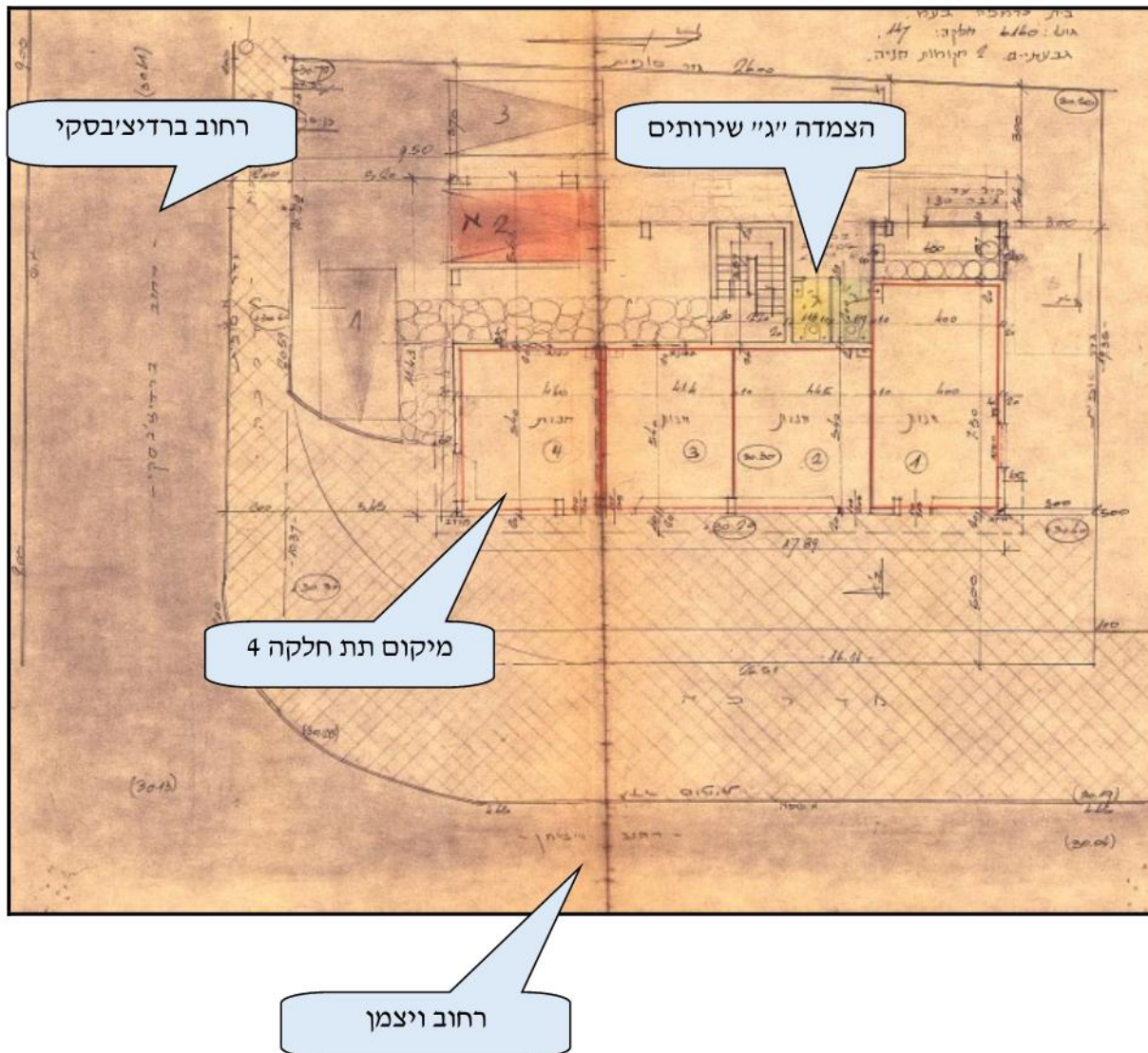
7.2 תקנון מוסכם

מעיון בתקנון המוסכם נמצא המידע הרלוונטי הבא –

ג) בית שמוש בשטח של 2.38 מ"ר והמסומנת בתשריט באות ג* והצבועה בצבע צהוב תהיה צמודה לחנות מס. 147/3 ולחנות מס. 147/4 בחלקים שונים.

7.3 תשריט בית משותף

החנות שבנדון זוהתה ואומתה לפי תשריט בית משותף בו היא מסומנת, כדלקמן:



הערת הח"מ:

מיקום החנות שבנדון תואם בפועל את המיקום המסומן של תת חלקה 4 בתשריט הבית המשותף, וכך גם מיקום הצמדה "ג" שירותים תואם בפועל את הסימון בתשריט הבית המשותף.

7.4 חוזה רכישה

לא הוצג בפני הח"מ חוזה רכישה של החנות שבנדון.

7.5 חוזה שכירות

- הוצג בפני הח"מ העתק חוזה שכירות, מיום 25/04/2013, שנחתם בין מזרחי שולמית ומזרחי זכריה (להלן: "צד א'") לבין פרנהימר טל ופריזנט ארן (להלן: "צד ב'"), לפיו עולים הפרטים הבאים:
- צד א' הינו הבעלים והמחזיק בחנות בקומת קרקע ברחוב ויצמן 33 גבעתיים (פינתית משמאל) גוש 6160 חלקה 147 (להלן: "הנכס" או "המושכר").
 - צד ב' הציע לצד א' לקבל ממנו את השימוש בנכס באופן ארעי, בתנאים ולתקופה הנקובה בהסכם זה בלבד, בתנאי שבתום התקופה יסלק צד ב' את ידו מהנכס ויחזיר את השימוש והחזקה הבלעדית בו לצד א', ובתנאי שחוקי הגנת הדייר לא יחולו על השכירות שעפ"י חוזה זה ו/או על הנכס בשום מקרה ו/או נסיבות איזה שהם.
 - תקופת השכירות שנה (ועד בכלל), ותחושב מיום 07/05/2013.
 - ניתנת לצד ב' אופציה לשכור את הנכס ל-9 שנים נוספות מתום תקופת השכירות, המתחלקת לתקופות משנה של שנה אחת כל תקופה, ובתנאים המתלים המצטברים הבאים:
 - א. צד ב' מילא את כל התחייבויותיו כלפי צד א' לפי חוזה זה לגבי השנה שחלפה.
 - ב. צד ב' הודיע בכתב רשום לצד א' על רצונו לממש את האופציה חודשיים לפני תום תקופת השכירות וחודשיים לפני תום כל שנת אופציה.
 - ג. דמי השכירות בתקופת כל אופציה יועלו ב-4% כל שנה על הסכום ששולם בשנה שנסתיימה החל מהשנה השלישית.
 - ד. היה וצד ב' יבקש שלא להמשיך ולממש את האופציה, עליו להודיע על כך לצד א' חודשיים לפני תום תקופת השכירות המקורית או בתום כל שנת אופציה.
 - צד ב' יהיה רשאי להשתמש בנכס אך ורק למטרת חנות למכירת גלידה ו/או לממכר מוצרי מזון ומשקה אחרים, בית קפה ו/או מסעדה בלבד. מותנה ומוסכם במפורש כי אסור על צד ב' כל שימוש שונה או אחר בנכס זולת השימוש האמור לעיל אלא אם קיבל את הסכמת צד א' מראש ובכתב.
 - כל ההוצאות, התשלומים, המיסים וההיטלים החלים על ההיתר או הרשיון ו/או על השגתו חלים על צד ב' וישולמו על ידו בלבד.
 - דמי השכירות החודשיים 4,200 ₪ + מע"מ.
 - צד ב' מתחייב לשלם את כל המיסים, התשלומים, היטלי החובה ומיסים המוטלים ו/או החלים על המחזיק ו/או אשר יוטלו ו/או יחולו על מחזור בגין החזקת הנכס ו/או השימוש בו.

7.6 תוספת לחוזה שכירות בלתי מוגנת מיום 25 באפריל 2013

הוצג בפני הח"מ העתק תוספת לחוזה שכירות, מיוני 2022, שנחתמה בין שולמית מזרחי (להלן: "המשכיר") לבין טל פרנהימר וארן פריזנט (להלן: "השוכר"), לפיה הוסכם על הארכת השכירות בשתי תקופות אופציה, בנות 12 חודשים כל אחת, כאשר הראשונה שבהם תחל בתום תקופת השכירות הנוכחית (כלומר החל מיום 8.5.2023). בנוסף לשוכר מוקנית אופציה נוספת, החל מיום 08/05/2025 ועד 31/10/2026. כל הוראות חוזה השכירות שלא שונו במפורש במסגרת תוספת זו ימשיכו לחול ולחייב את הצדדים.

7.7 תוספת להסכם שכירות בלתי מוגנת

הוצג בפני הח"מ העתק תוספת לחוזה שכירות, מיום 10/04/2024, שנחתמה בין סיגל בן מאיר, לימור פרץ, יעל עזריה ואייל מזרחי (להלן: "המשכיר") לבין ארן פריזנט (להלן: "השוכר היוצא") לבין שרון סוינוב (להלן: "השוכר המחליף") לבין פרנהימר טל (להלן: "השוכר הקיים"), ובה מצוין המידע הרלוונטי הבא:

- בין ה"ה מזרחי ז"ל לבין השוכר הקיים והשוכר היוצא נחתם הסכם שכירות מיום 25/04/2013 ותוספת להסכם בשנת 2022 בקשר לחנות ברחוב ויצמן 33, גבעתיים.
- ה"ה מזרחי הלכו לעולמם ויחיד המשכיר הם יורשי ה"ה מזרחי בהתאם לצו ירושה.
- השוכר היוצא מבקש להמחות את זכויותיו והתחייבויותיו לשוכר המחליף.
- השוכר המחליף בדק את הסכם השכירות ומצא כי המושכר מתאים לו מכל בחינה.
- החל ממועד חתימת תוספת זו (להלן: "המועד הקובע") יומחו מלוא זכויות והתחייבות השוכר היוצא לשוכר המחליף.
- מוסכם כי דמי השכירות ישולמו לפקודת יחיד המשכיר אייל מזרחי ותשלום ליחיד משכיר זה יהווה תשלום לכל יחיד המשכיר.
- מובהר בין הצדדים כי קיימת היתכנות לביצוע פרויקט התחדשות עירונית בבניין בו מצוי המושכר והשוכר הקיים והשוכר החליפי מתחייב לפנות את המושכר עד תום 60 ימים ממועד קבלת הודעת המשכיר בכתב. השוכר הקיים והשוכר החליפי מאשרים כי סיום תקופת השכירות בשל צורך בפינוי המושכר לצורך קיום פרויקט התחדשות עירונית לא יהווה הפרה של הסכם זה על ידי מי מהצדדים.

הערת הח"מ:

- להלן מידע רלוונטי שהתקבל בעל פה מאת מר אייל מזרחי:
- א. דמי השכירות החודשיים העדכניים בסך של 6,464 ₪ + מע"מ.
 - ב. התקבלו המחאות עד לחודש אפריל 2026, כאשר כל חודש המחאה רשומה לפקודת יורש אחר (אייל מזרחי, יעל עזריה, סיגל בן מאיר ולימור פרץ). לתשומת לב, לפי סעיף 7.6 לעיל תקופת השכירות עד ליום 31/10/2026.
 - ג. נכון להיום, טרם החל קידום פרויקט התחדשות עירונית בבניין הנדון.

נספחים

העתק נסח רישום מקרקעין.	:	נספח 1
צו רישום בית משותף.	:	נספח 2
תקנון מוסכם.	:	נספח 3
תשריט בית משותף.	:	נספח 4
העתק הסכם שכירות, מיום 25/04/2013.	:	נספח 5
העתק תוספת להסכם שכירות, מיולי 2022	:	נספח 6
העתק תוספת להסכם שכירות, מיום 10/04/2024.	:	נספח 7
העתק פירוט המחאות.	:	נספח 8

424315

נסח מס'

לשכת רישום מקרקעין: תל אביב - יפו

העתק רישום מפנקס בתיים משותפים

גוש: 6160 חלקה: 147 תת חלקה: 4

תיאור הנכס

תיאור דירה	תיאור קומה	שטח במ"ר	החלק ברכוש המשותף
חנות	קרקע	24.84	26/521

הצמדות

סימון בתשריט	צבע בתשריט	תיאור הצמדה	משותפת ל	שטח במ"ר
ג	צהוב	שרותים	3-4	2.36
		הערות: יחד עם 3-4		

בעלויות

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	הבעלים	סוג זיהוי	מס' זיהוי
8447/2025/3	09/02/2025	ירושה	בן מאיר סיגל	ת.ז.	57445736
				החלק בנכס	
				1 / 4	

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	הבעלים	סוג זיהוי	מס' זיהוי
8447/2025/3	09/02/2025	ירושה	פרץ לימור	ת.ז.	58909144
				החלק בנכס	
				1 / 4	

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	הבעלים	סוג זיהוי	מס' זיהוי
8447/2025/3	09/02/2025	ירושה	מזרחי אייל	ת.ז.	55609481
				החלק בנכס	
				1 / 4	

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	הבעלים	סוג זיהוי	מס' זיהוי
10189/2025/1	16/02/2025	תיקון טעות סופר	עזריה יעל	ת.ז.	28749422
				החלק בנכס	
				1 / 4	

הרכוש המשותף

רשויות	שטח במ"ר
עיריית גבעתיים	502

תקנון	תת חלקות	מס' מקורי
מוסכם	11	11

424315

נסח מס'

לשכת רישום מקרקעין: תל אביב - יפו

העתק רישום מפנקס בתים משותפים

גוש: 6160 חלקה: 147 תת חלקה: 4

שטר יוצר	תיק יוצר	תיק בית משותף
8078/1971	1863/71	463/71

הערות רשם המקרקעין
תיק יוצר 1863/71 שח

סוף נתונים

נסח חתום בחתימה אלקטרונית מאושרת מהווה מקור כל עוד הוא נשמר באופן אלקטרוני כאמור בחוק חתימה אלקטרונית, תשס"א - 2001

שולמה אגרה בסך 17.00 ש"ח

תיק 1863/7
במ 10/463/711

צו רישום בית בפנקס בתים משותפים
מאת המפקח בהתאם לחוק המקרקעין

8078/80 השפ"ח

תשכ"ט - 1969

אחרי שעיינתי בכל המסמכים והתסריטים שהוגשו בתיק
הנ"ל, ולאחר שהבעלים הרשומים חתמו על בקשה לרשום את הבית
על חלקה ממספר 147 בגוש 8160, בפנקס בתים משותפים בהתאם
להוראות החוק הנ"ל.

ולאחר שהוכח לי כי בנייתו של הבית הנ"ל נסתיימה

ולאחר שהוכח לי כי נתמלאו את ההוראות סעיפים 143,
142 לחוק המקרקעין, תשכ"ט-1969, אני נותנת את הצו לרשום
את הבית הנ"ל שבגבעתיים, בפנקס בתים משותפים.

תאור הכית:

1. הבית הוא בן ארבע קומות המכילות 6 דירות ו-4 חנויות.

א. קומת הקרקע:-

1. ✓ חנות המסומנת בתסריט במספר 1, שטח רצפתה 30.00
ממ"ר תקבל מספר משנה 147/1.
2. ✓ חנות המסומנת בתסריט במספר 2, שטח רצפתה 24.03
ממ"ר תקבל מספר משנה 147/2.
3. ✓ חנות המסומנת בתסריט במספר 3, שטח רצפתה 22.35
ממ"ר תקבל מספר משנה 147/3.
4. ✓ חנות המסומנת בתסריט במספר 4, שטח רצפתה 24.84
ממ"ר תקבל מספר משנה 147/4.

ב. קומה א'

1. ✓ דירה בת שלשה חדרים המסומנת בתסריט במספר 5
שטח רצפתה 80.45 ממ"ר תקבל מספר משנה 147/5.
2. ✓ דירה בת שלשה וחצי חדרים המסומנת בתסריט במספר 6
שטח רצפתה 74.09 ממ"ר תקבל מספר משנה 147/6.

ג. קומה ב'

1. ✓ דירה בת שלשה חדרים המסומנת בתסריט במספר 7
שטח רצפתה 80.45 ממ"ר תקבל מספר משנה 147/7.
2. ✓ דירה בת שלשה וחצי חדרים המסומנת בתסריט במספר 8
שטח רצפתה 74.09 ממ"ר תקבל מספר משנה 147/8.

ד. קומה ג'

1. דירה בת שלושה חדרים המסומנת בתסריט במספר 9 שטח רצפתה 60.45 מ"ר תקבל מספר משנה 147/9.

2. דירה בת שלושה וחצי חדרים המסומנת בתסריט במספר 10 שטח רצפתה 74.09 מ"ר תקבל מספר משנה 147/10.

ה. הרכוש המשותף:

הרכוש המשותף יקבל מספר משנה 147/11.

2. הצמדות:-

בהתאם לבקשת הבעלים ולהסכם לא נכלל ברכוש המשותף כדלקמן:-

א. חלקת הקרקע בשטח של 12.50 מ"ר המסומנת בתסריט באות א' והצבועה בצבע אדום תהיה צמודה לדירה מספר משנה 147/8.

ב. בית שמוש בשטח של 2.38 מ"ר המסומנת בתסריט באות ב' והצבועה בצבע ירוק תהיה צמודה לחנות מספר 147/1 ולחנות מספר 147/2 בחלקים שווים.

ג. בית שמוש בשטח של 2.36 מ"ר המסומנת באות ג' והצבועה בצבע צהוב תהיה צמודה לחנות מספר 147/3 ולחנות מספר 147/4 בחלקים שווים.

כדפי הרישום של כל דירה ודירה ושל הרכוש המשותף יש לרשום את ההצמדות כמפורט לעיל.

3. הבעלות:-

א. בעלות הדירות:-

כל דירה ודירה תרשם בבעלות: "כרמלה" חברה לקבלנות ובנין בע"מ.

ב. בעלות הרכוש המשותף:-

הרכוש המשותף אף הוא ירשם בבעלותם של הנ"ל וכדלהלן:-

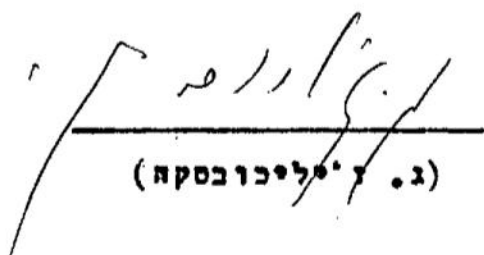
1. 31/521 חלקים צמודים לחנות מספר משנה 147/1
2. 25/521 חלקים צמודים לחנות מספר משנה 147/2
3. 24/521 חלקים צמודים לחנות מספר משנה 147/3
4. 26/521 חלקים צמודים לחנות מספר משנה 147/4
5. 60/521 חלקים צמודים לדירה מספר משנה 147/5
6. 74/521 חלקים צמודים לדירה מספר משנה 147/6
7. 60/521 חלקים צמודים לדירה מספר משנה 147/7
8. 87/521 חלקים צמודים לדירה מספר משנה 147/8
9. 60/521 חלקים צמודים לדירה מספר משנה 147/9
10. 74/521 חלקים צמודים לדירה מספר משנה 147/10

כדף רישום של הרכוש המשותף בעמודה "הערות" יש לרשום על-יד כל חלק מהחלקים הנ"ל את מספר הדירה שחלק זה ברכוש המשותף צמוד אליה, בסימוכין בדף רישום כל דירה ודירה בעמודה "הערות" רשם הקרקעות יש לרשום את החלקים ברכוש המשותף הצמודים לאותה דירה.

5. הנציגות:-

בתוקף סמכותי לפי סעיף 66 (א) לחוק הנ"ל, הנני ממנה את ה'ה אהרן מועלם, ויצחק חזום כנציגות זמנית של הבית עד שתיכון נציגות בהתאם לחוק.

24.3.1977
צו זה ניתן בתל-אביב, ביום.....


(ג. זיליכובסקה)





משרד המשפטים

מסמך זה הינו העתק שנסרק בשלמותו ביום ובשעה המצוינים,
בסריקה ממוחשבת מהימנה מהמסמך המצוי בתיק,
בהתאם לנוהל הבדיקות במשרד המשפטים.
על החתום

משרד המשפטים (חתימה מוסדית).

סוף

8079, סט' השטר

חוק המקרקעין תשכ"ט - 1969

תקנון

בהתאם לסעיף 55 (ג) לחוק הנ"ל

תקנון זה נעשה ונחתם ביום 1.1971. בין כל בעלי הדירות של הבית המשותף הקיים על חלקה 147 בגוש 6160 בגבעתיים. (להלן - "הבית").

תקנון זה מעיד כי:

1. בעלי הדירות בבית הנ"ל מצהירים כי ידוע להם שטח הקרקע מתוך הרכוש המשותף מהבית הנ"ל הוצמדה לדירה מס. 8 כמפורט דלקמן:-

(א) חלק הקרקע בשטח של 12.50 מ"ר המסומן בתסריט באות א' והצבוע בצבע אדום תהיה צמודה לדירה מספר משנה 147/8, ותעמוד לשימוש הבלעדי של הבעלים הרשום של דירה זו.

(ב) בית שמוש בשטח של 2.38 מ"ר המסומנת בתסריט באות ב' והצבועה בצבע ירוק תהיה צמודה לחנות מס. 147/1 ולחנות מס. 147/2 בחלקים שווים.

(ג) בית שמוש בשטח של 2.38 מ"ר והמסומנת בתסריט באות ג' והצבועה בצבע צהוב תהיה צמודה לחנות מס. 147/3 ולחנות מס. 147/4 בחלקים שווים.

2. אנו בעלי הדירות שבבית הנ"ל מסכימים בזה הסכמה מוחלטת להצמדות חלקת הקרקע כאמור דלעיל.

3. תקנון זה חייב את כל בעלי הדירות כפי שיתחלפו מדי פעם בפעם בבית הנ"ל ואת כל הבאים מכוחם ו/או במקום וזאת בהתאם להוראות סעיף 55 (ג) של חוק המקרקעין תשכ"ט - 1969.

4. תקנון זה מהווה חלק בלתי נפרד מבקשת בעלי הדירות לרישום הבית הקיים על חלקה 147 בגוש 6160 כבית משותף לפי חוק המקרקעין.

ולראיה באנו, כל בעלי הדירות על החתום בתאריך האמור דלעיל.

"כרמלה" חברה לקבלנות ובנין בע"מ

אני הח"מ א. בהרי, עו"ד מאשר בזה כי ביום 28.1.71 הופיעו בפני "כרמלה" חברה לקבלנות ובנין בע"מ, ע"י מנהליה חזום יצחק ואהרן מועלם בעלי זכות החתימה בשם החברה. בעלי הדירות הנ"ל ולאחר שזיהיתי אותם חתמו בפני דלעיל לאחר שהסברתי להם תוכן מסמך זה והבינו את התוצאות הנובעות ממנו.

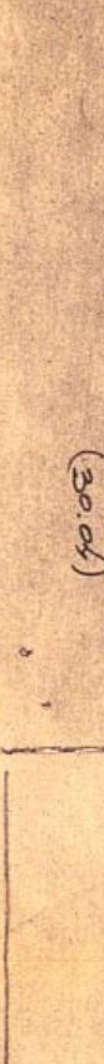
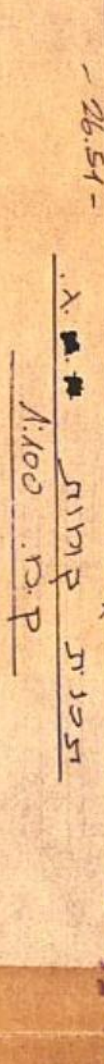
א. בהרי, עו"ד



משרד המשפטים

מסמך זה הינו העתק שנסרק בשלמותו ביום ובשעה המצוינים,
בסריקה ממוחשבת מהימנה מהמסמך המצוי בתיק,
בהתאם לנוהל הבדיקות במשרד המשפטים.
על החתום

משרד המשפטים (חתימה מוסדית).



$\begin{array}{|c|} \hline \\ \hline \end{array}$

ה'תשנ"ב
למנוח
ר' יח'ל

1.237 5090 5090

757K.23



משרד המשפטים
מסמך זה הינו העתק שנסרק בשלמותו ביום ובשעה המצוינים,
בסריקה ממוחשבת מהימנה מהמסמך המצוי בתיק,
בהתאם לנוהל הבדיקות במשרד המשפטים.
על החתום

משרד המשפטים (חתימה מוסדית).



חוזה שכירות

שנערך ונחתם בבני ברק ביום 25.4.13

בין : 1. מזרחי שולמית ת"ז 004049706
2. מזרחי זכרית ת"ז 007833775
מרח' הרצוג 12 גבעתיים

(כולם במאוחד ובמיוחד ובאחריות הדדית ביניהם שיקראו לשם הקיצור צד א')

ובין : 1. פרנהימר טל ת"ז 025672981
מרח' גנסי 7 גבעתיים
2. פריזנט ארן ת"ז 025766429 - מס' 63108/3
מרח' המרי 41 גבעתיים

(כולם במאוחד ובמיוחד ובאחריות הדדית ביניהם שיקראו לשם הקיצור צד ב')

הואיל : וצד א' מצהיר כי הינו הבעלים והמחזיק הבלעדי ו/או זכאי להשכיר חנות בקומת קרקע ברחוב ויצמן 33 גבעתיים (פינתית משמאל) (גו"ח 6160/147) (להלן הנכס או המושכר).

והואיל : וצד ב' הציע לצד א' לקבל ממנו את השימוש בנכס באופן ארעי, בתנאים ולתקופה הנקובה בהסכם זה בלבד, בתנאי שבתום התקופה יסלק צד ב' את ידו מהנכס ויחזיר את השימוש והחזקה הבלעדית בו לצד א', ובתנאי שחוקי הגנת הדייר לא יחולו על השכירות שעפ"י חוזה זה ו/או על הנכס בשום מקרה ו/או נסיבות איזה שהם.

והואיל : וצד א' קיבל את הצעתו של צד ב' האמורה לעיל, הכל בהתאם לתנאים ולהוראות כמפורט בהסכם זה להלן.

לפיכך הותנה והוסכם בין הצדדים כדלקמן:

1. המבוא להסכם זה מהווה חלק עיקרי ובלתי נפרד מיתר תנאיו ויתפרש כהוראה מהוראותיו.

2. הצדדים מצהירים, מסכימים ומדגישים במפורש כדלקמן :

א. כי מסירת השימוש בנכס לצד ב' הינה זמנית בדמי שימוש חודשיים ללא תחולת חוקי הגנת הדייר, וכי רצונם המפורש של הצדדים הוא שלא יחולו חוקי הגנת הדייר על השימוש בנכס, וצד ב' מצהיר במפורש כי ידוע לו שאינו מוגן ולא יהיה מוגן עפ"י חוק הגנת הדייר כלשהו, בין חוק קיים ובין חוק שיוחק בעתיד, וכי צד א' מתכוון לשוב ולהשתמש בנכס ו/או לתפוס חזקה בלעדית ו/או יחודית בו מיד עם תום תקופת השימוש.

ב. כי אין כל דייר הזכאי להחזיק בנכס מחוץ לצד א'.

ג. כי צד ב' לא שילם ואינו משלם לצד א', וצד א' לא קיבל ואינו מקבל מצד ב' כל דמי מפתח איזה שהם בגין הסכם זה ו/או קבלת השימוש בנכס.

ס' השאיר התקף את
החלטתו מ-7.6.13
מס' 63108/3

ד. כי הסכם זה נעשה ונחתם לאור חוק הגנת הדייר (נוסח משולב), תשל"ב – 1972 על כל תיקוניו, ומוסכם בזה כי חוק זה וכל חוק אחר המגן על דיירים, בין שהוא קיים ובין שיוחק בעתיד, לא יחול על הנכס הנ"ל והשימוש בו ע"י צד ב', וכי צד ב' לא יהיה מוגן על פיהם.

ה. כי צד ב' מקבל את המושכר במצבו AS IS וישפצו על חשבון.

ו. מותנה במפורש כי כל האמור בפסקאות (א)-(ה) דלעיל מהווה תנאי עיקרי ויסודי היורד לשורשו של הסכם זה.

3. א. צד א' מוסר בזאת לשימוש של צד ב', וצד ב' מקבל בזאת לשימוש את הנכס לתקופה המתחילה ביום חתימת חוזה זה למשך שנה (ועד בכלל).

ב. תקופת השכירות תחשב מיום 7.5.13.

ג. צד ב' מצהיר כי ידוע לו שבתום תקופת השכירות רוצה צד א' לקבל לידיו את השימוש הבלעדי בנכס, ולפיכך מתחייב צד ב' להחזיר את הנכס לידי צד א' בתום תקופת השימוש כשהנכס ריק ופנוי מכל אדם וחפץ השייך לצד ב'.

ד. מוסכם בזה כי האמור בסעיף זה מהווה תנאי עיקרי ויסודי והפרתו מהווה הפרה יסודית של חוזה זה על כל המשתמע מכך.

4. למרות האמור בכל מקום אחר בחוזה ניתנת בזה לצד ב' בלבד אופציה לשכור את הנכס ל-9 שנים נוספות מתום תקופת השכירות הנקובה בסעיף 3 א' דלעיל, המתחלקות לתקופות משנה של שנה אחת כל תקופה, ובתנאים המתלים והמצטברים הבאים:

א. צד ב' מילא את כל התחייבויותיו כלפי צד א' עפ"י חוזה זה לגבי השנה שחלפה לרבות תיקון הפרה שהפר צד ב' סעיף מסעיפי חוזה זה ותיקן את ההפרה תוך 30 יום מיום שהודע לו.

ב. צד ב' הודיע במכתב רשום לצד א' על רצונו לממש את האופציה חודשיים לפני תום תקופת השכירות שעפ"י חוזה זה וחודשיים לפני תום כל שנת אופציה, ימציא ערבות בנקאית בתוקף לתקופה של 14 חודש ושיקים לכיסוי דמי השכירות לשנה שלמה.

ג. דמי השכירות בתקופת כל אופציה יועלו ב-4% כל שנה על הסכום ששולם בשנה שנסתיימה החל מהשנה השלישית.

ד. היה וצד ב' יבקש שלא להמשיך ולממש את האופציה, עליו להודיע על כך לצד א' חודשיים לפני תום תקופת השכירות המקורית או בתום כל שנת אופציה.

ה. יתר תנאי החוזה ישארו בעינם.

5. א. צד ב' יהיה רשאי להשתמש בנכס אך ורק למטרת חנות למכירת גלידה ו/או לממכר מוצרי מזון ומשקה אחרים, בית קפה ו/או מסעדה בלבד. מותנה ומוסכם במפורש כי אסור על צד ב' כל שימוש שונה או אחר בנכס וזאת לשימוש האמור לעיל אלא אם קיבל את הסכמת צד א' מראש ובכתב.

- ב. במידה והשימוש בנכס ו/או החזקתו למטרת השכירות הנ"ל דורשים ו/או מחייבים רשיון או היתר מטעם מוסד או גורם כלשהו מתחייב צד ב' לא לעשות במושכר שום שימוש או פעולה בטרם קיבל את הרשיון או ההיתר הנדרשים.
- ג. מוסכם בזה כי צד א' אינו אחראי להשגת הרשיון או ההיתר הנדרשים כאמור לעיל.
- ד. כל ההוצאות, התשלומים, המיסים וההיטלים החלים על ההיתר או הרשיון ו/או על השגתו חלים על צד ב' וישולמו על ידו בלבד.
- ה. אי השגת הרשיון ו/או ההיתר הנדרש לצרכי ניהול שימוש ו/או עסק במושכר מהווה הפרה יסודית של חוזה זה.
- ו. מוסכם בזה כי האמור בסעיפים א' ו-ב' הנ"ל הינם מעקרי חוזה זה ו/או הינם תנאי יסודי ומהותי והפרתם מהווה הפרה יסודית של חוזה זה על כל המשתמע מכך.
6. צד ב' מצהיר במפורש כי ראה ובדק את הנכס ומצאו תקין ומתאים לצרכיו, דרישותיו ומטרותיו, וכי הוא מוותר בזאת ויתור גמור וסופי על טענות מום או ברירה או אי התאמה מאיזה מין וסוג שהוא והוא מקבל אותו AS IS למעט פגמים בלתי סבירים אשר לא גולו לצד ב' בחוסר תום לב של צד א'.
7. א. תמורת כל התחייבויותיו של צד א' לפי הסכם זה מתחייב צד ב' לשלם לצד א', בדייקנות - סך של - 4,200 ש"ח (ארבעת אלפים ומאתיים ש"ח) לחודש + מע"מ כדמי שימוש חודשיים כוללים בעד הנכס ולא כוללים מע"מ.
- המע"מ יועבר לשלטונות מע"מ ע"י צד ב' בחשבונית עצמית בהתאם לתקנה 6א' לתקנות מע"מ 1976.
- ב. צד ב' משלם לצד א' סך של 2,100 ש"ח עבור התקופה המתחילה במועד חתימת חוזה זה ועד ליום 7.5.13, המשולמים במעמד חוזה זה וחתימת צד א' על חוזה זה מהווה אישור לקבלת הסכום הנ"ל. היה וצד ב' יחליט שלא לשכור את החנות, לאחר חתימת ההסכם, לא יוחזר לו סכום זה ובנוסף לסכום זה יוחזר לצד א' שכר טרחת עורך דין ששילם בגין חוזה זה.
- ג. צד ב' משלם לצד א' סך של 2,100 ש"ח עבור התקופה המוזכרת בסעיף 7ב'. מוסכם כי במידה וצד ב' יממש את האופציה לביטול ההסכם בהתאם לסעיף זה, לא יוחזר הסכום הנ"ל לצד ב' וההסכם יהיה בטל ומבוטל מרגע קבלת ההודעה, השיקים והבטחונות יוחזרו לצד ב' ובתנאי שההודעה תגיע עד יום 5.5.13.
- ד. צד ב' משלם לצד א' סך של - 4,200 ש"ח (ארבעת אלפים ומאתיים ש"ח) עבור החודש הראשון מתקופת השימוש במעמד החתימה על חוזה זה והחתימה על חוזה זה תשמש אישור בידי צד ב' על תשלום הסך הנ"ל.
- ה. צד ב' מתחייב בזאת לשלם את יתרת דמי השימוש בעד הנכס כאמור לעיל מדי חודש בחודש עבור חודש מראש החל מיום 7.7.13.
- ו. צד ב' לא ישלם לצד א' עבור החודש השני מתקופת השימוש בתמורה לשיפוץ המושכר.
- ז. לשם הקלת גביית התשלומים לפי פסקאות (א), (ב), (ג) דלעיל נותן צד ב' לצד א' ביום חתימת חוזה זה שיקים מתאימים, שזמני פרעונם חופף למועדי התשלומים הנ"ל. מוסכם במפורש כי רק הפרעון המלא במזומן של השיקים יחשב כתשלום.



ח. צד ב' מתחייב בזה לשלם במועד כל תשלום ותשלום.

ט. מוסכם בזה במפורש, כי במידה וצד ב' לא ישלם במועדו ו/או במלואו אחד מתשלומי דמי השכירות שהוא חייב בהם עפ"י האמור לעיל יעמדו יתר תשלומי השכירות לפרעון מידי, וצד א' יהיה זכאי להציג לפרעון מידי את כל השיקים שניתנו לו לצורך גבית דמי השכירות. לצד ב' תינתן ארכה בת 30 יום לתיקון האמור לעיל לאחר התראת צד א' בכתב לצד ב'.

י. התחייבויות צד ב' שבסעיף זה הינן מוחלטות.

יא. למען חסר כל ספק, מוסכם בזה כי צד ב' לא יהיה זכאי ו/או רשאי לנכות ו/או לקזז ו/או להפחית מדמי השכירות סכום איזה שהוא לרבות פיצוי ו/או הפסד ו/או תשלום כלשהו מבלי לקבל את הסכמת צד א' מראש ובכתב.

יב. מוסכם בזה כי הוראות סעיף זה הינן מהותיות, עיקריות ומהוות תנאי יסודי אשר הפרתן מהווה הפרה יסודית של חוזה זה על כל המשתמע מכך.

8. א. צד ב' מתחייב בזה להודיע לרשות המקומית, לתאגיד המים ולכל גורם אחר הנוגע לענין, בהודעה בכתב שתשלח בדואר רשום, בתוך 21 יום מתאריך חתימה על חוזה זה על היותו מחזיק ו/או משתמש במושכר ולצרף להודעתו במידה וידרש את חוזה השכירות.

ב. בלי לפגוע ו/או לגרוע מהאמור לעיל יהא צד א' זכאי להודיע לכל רשות ו/או גוף הנוגע בדבר את האמור לעיל וצד ב' נותן בזה את הסכמתו ו/או רשותו לכך. הודעה שמסר צד א' לרשות או לכל גוף אחר כמוה כהודעת צד ב' כאמור.

ג. צד ב' לא יהא זכאי להודיע לרשות המקומית ו/או לכל גורם אחר הנוגע לענין על עזיבת המושכר ו/או אי החזקתו בידי ו/או על הפסקת השימוש, זולת אם קבל את הסכמתו ו/או רשותו של צד א' מראש ובכתב ו/או בתום תקופת השכירות ולאחר שצד ב' פינה את הנכס.

ד. צד ב' לא יהא זכאי לבקש מאת כל רשות ו/או כל גוף אחר פטור ו/או הנחה מתשלום ארנונה ו/או מיסים ו/או הטלים, זולת אם הוא זכאי לפטור ו/או להנחה באופן אישי ושאינו תלוי במצב הנכס ו/או המושכר.

ה. כל הודעה שתמסר לרשות המקומית ו/או לכל גורם אחר הנוגע לענין בניגוד לאמור לעיל לא יהיה לה תוקף כלשהו.

ו. צד ב' מתחייב בזאת לשלם בהתמדה ובמועד את כל המיסים, התשלומים, היטלי החובה ומיסים המוטלים ו/או החלים על המחזיק ו/או אשר יוטלו ו/או יוחלו על מחזיק בגין החזקת הנכס ו/או השימוש בו (לרבות בגין ניהול עסק במושכר וזאת בכפוף לסעיף 4 א' דלעיל) במשך תקופת השימוש ובלי לפגוע ו/או לגרוע מהאמור לעיל את הארנונה כללית של העירייה ביוב, תיעול, מים, חשמל, טלפון, טלוויזיה, נקיון, גז, ועד הבית, מס שלטים.

ז. צד ב' יהא חייב לשלם את מלוא חיוביו עפ"י האמור לעיל לגבי כל תקופת השכירות שעפ"י חוזה זה, בין אם הוא מחזיק במושכר ובין אם לאו, ובמקרה של ביטול החוזה מחמת הפרתו היסודית ע"י צד ב' כל עוד לא החזיר בפועל ולמעשה את החזקה הבלעדית בנכס לידי צד א'.

ח. הוראות סעיף קטן ו' הנ"ל יחול בשינויים המחוייבים אף לאחר תום תקופת השכירות וכל עוד לא הוחזרה החזקה הבלעדית במושכר לידי צד א'.

ט. צד ב' יהיה חייב בכל ההוצאות של צד א' בגין כל הוצאה כספית שתגרם לו אם צד ב' לפרע את כל התשלומים הנ"ל במלואם ו/או במועדם כפי הנקוב בדרישת התשלום הראשון או אם ינותקו ו/או יופסקו השירותים בעבורם משלמים את התשלומים הנ"ל, או חלי מהם, לרבות הוצאות חיבור מחדש ו/או חידושם.

י. מס רכוש וקרן פיצויים למשרד האוצר בגין הנכס יחולו על צד א' וישולמו על ידו.

9. א. צד ב' מתחייב בזה להפסיק את השימוש בנכס ולהחזיר בתום שנה מתאריך חתימת חוזה זה או בתום כל שנת אופציה, בכפוף לאמור בסעיף 4 דלעיל, את השימוש והחזקה הבלעדית בנכס לצד א' כשהנכס פנוי וריק מכל חפץ השייך לצד ב' ומכל אדם, כשהוא במצב טוב ותקין כפי שהינו בעת הצגת הנכס בפני צד ב', למעט בלאי רגיל, אשר אי אפשר למונעו ע"י זהירות סבירה.

ב. מוסכם בזה כי האמור בסעיף זה הינו תנאי עיקרי, מהותי ו/או יסודי והפרתו מהווה הפרה יסודית של חוזה זה על כל המשתמע מכך.

10. צד ב' מתחייב לשמור על הנכס ואביזריו שמירה מעולה מפני כל נזק שהוא, וכן להחזיק את המושכר, לרבות האביזרים ו/או המתקנים שנמצאים בו, במצב תקין ויהיה אחראי לכל נזק שיגרם להם. במקרה ויגרם נזק כלשהו לנכס ו/או למתקניו ו/או לאביזריו, מתחייב צד ב' לתקן את הנזק מיידית על חשבונו, ולהחזיר את המצב לקדמותו. אם מסיבה כלשהי יאלץ צד א' לתקן נזק כלשהו כנ"ל, מתחייב בזאת צד ב' להחזיר ו/או לשלם לצד א' בגין כל הוצאה שהוציא לתיקון הנזק הנ"ל.

11. א. צד ב' מתחייב שלא לגרום למטרד בבנין ובסביבתו כלפי שכניו ובכלל זה לשמור על נקיון הנכס וסביבתו והוא יהיה האחראי הבלעדי כלפי הרשויות המוסמכות ו/או השכנים בעד אי נקיון ו/או מפגעים סניטריים ו/או הטרדה אחרת מכל מין וסוג שהוא.

ב. צד ב' מתחייב בזה לא להחזיק בעלי חיים בנכס ולסלקם מהנכס מיד עפ"י דרישה ראשונה אלא באישור צד א'.

12. צד ב' מתחייב שלא לעשות בנכס, על כל אביזריו, כל שינוי שהוא או להוסיף להם תוספת כלשהי למעט החלפת הוטרינות בוטרינות חדשות, שינוי חלוקה פנימית, אינסטלציה, חשמל, מים, ריצוף, העברת שירותים, תקרה אקוסטית וכד' והתקנת שלט בכפוף לקבלת היתר בניה כדין ו/או היתר להתקנת שלט תוך קבלת את הסכמת צד א' מראש ובכתב. צד ב' מתחייב כי בעת סיום השכירות לא ישארו פתחים בוטרינות. אם ובמידה וצד ב' ביצע שינוי ו/או תוספת בנכס, בין בהסכמה ובין שלא בהסכמה ו/או רשות צד א', יחולו ההוראות הבאות:

א. כל העבודות ו/או השיפוצים ו/או התוספות יהיו על חשבונו של צד ב' בלבד.

ב. כל התוספות ו/או השיפוצים שצד ב' עשה בנכס יהיו מיד עם ביצועם לרכוש הבלעדי של צד א', וצד ב' לא יהיה זכאי לתשלום ו/או החזר ו/או שפוי ו/או פיצוי כלשהו בגינם והדבר לא יקנה לצד ב' זכויות כלשהן בנכס ו/או בסיס לטענה ו/או דרישה ו/או תביעה כלשהי מאיזה סוג שהוא.

ג. ביצוע עבודות של שיפוצים ו/או תקונים ו/או תוספות לא יקנו לצד ב' זכויות כלשהן בנכס ולא ישמשו בסיס לטענה ו/או דרישה ו/או תביעה כלשהי כלפי צד א' ו/או ביחס לנכס.

ד. הוראות סעיף זה מהוות תנאים יסודיים ומהותיים ו/או והפרתם מהווה הפרה יסודית של חוזה זה על כל המשתמע מכך.

13. לצד א' ו/או לבא(י) כוחו תהיה הרשות להכנס לנכס בכל זמן סביר ובתאום מראש ובנוכחות צד ב' ו/או ב"כ כדי לבדוק את מצב הנכס, ו/או להציג את הנכס בפני שוכרים ו/או קונים מתעניינים לעתיד.

14. א. צד ב' בלבד יהיה אחראי להבטחת שלומם של אנשים הנמצאים ו/או שימצאו בנכס.

ב. צד ב' מתחייב בזאת מפורשות לפצות ו/או לשפות את צד א' בגין כל תביעה שהיא מצד אנשים שנפגעו ו/או ניזוקו בהיותם בנכס מיידית לאחר מתן פסק דין חלוט וביחס לכל נזק צד א'.

ג. צד ב' מתחייב לבטח על חשבונו את הנכס בביטוח כנגד כל הסיכונים לרבות ביטוח מבנה ולמעט ביטוח רעידת אדמה למשך תקופת השימוש, והוא מתחייב להמציא לצד א' תוך 21 יום מתאריך חתימת חוזה שימוש זה פוליסת ביטוח תקפה כנ"ל כשצד א' הינו מבוטח על פיה או נהנה או מוטב בה לגבי הנכס/המבנה בלבד. אין באמור לעיל כדי לגרוע מאחריותו של צד ב' לכל נזק שייגרם לנכס ו/או אביזריו ו/או מתקניו מכל סיבה שהיא.

ד. מוסכם בזה כי הפוליסה תשא תנאי שלפיו אין חברת הביטוח זכאית לחזור לצד א' (זכות שבוב) ו/או כי היא אינה זכאית לכל פיצוי ו/או תשלום ו/או השבה מצד א' ובכלל זה דמי השתתפות ו/או זכות קיזוז ו/או ניכוי סכום כסף כלשהו מהפיצוי ו/או התשלום המגיע לצד א' עפ"י הפוליסה הנ"ל וזאת לגבי הנכס השייך לצד א'.

ה. מוסכם בזה כי צד ב' ישא וישלם את פרמית הביטוח במלואה, עפ"י דרישות חברת הביטוח והוא אף ישא וישלם את דמי ההשתתפות העצמית הכלולים בפוליסת הביטוח.

15. א. צד ב' מתחייב שלא למסור ו/או להעביר ו/או להשכיר ו/או לשעבד את הנכס ו/או את זכויותיו עפ"י חוזה זה בנכס או כל חלק ממנו לאחר, לא להרשות לאחר להכנס לנכס ולהשתמש בו או בחלק ממנו, וכן לא להעביר הסכם שימוש זה או איזה זכות הנובעת ממנו לאחר, וכן לא להעניק לאחר זכות או חזקה או חלק מהן בנכס בשלמותו או בחלקו, בין אם היא מוגדרת או בלתי מוגדרת, וכן אסור לצד ב' להעניק לאחר זכות כבר רשות, בין בתמורה ובין שלא בתמורה, לרבות קבלת שותף בנכס באיזה אופן או צורה כלשהם.

ב. מוסכם בזה כי האמור בסעיף הינו תנאי עיקרי, מהותי ו/או יסודי והפרתו מהווה הפרה יסודית של חוזה זה על כל המשתמע מכך.

16. א. מוסכם מראש, וצד ב' מצהיר על הסכמתו זו מראש, כי צד א' או בא(י) כוחו רשאי בתום תקופת השימוש ו/או במקרה של הפרה יסודית של חוזה זה ו/או תנאיו להכנס לנכס לבדו ו/או יחד עם או ע"י אחרים ולתפוס ו/או לקבל את החזקה לדיו באופן בלעדי ו/או לנקוט בכל אחת מהפעולות המפורטות בסעיף 16 שלהלן, גם בלי הסכמתו של צד ב' ולעשות בנכס כרצונו, לאחר מתן התראה של 30 יום לצד ב' על כוונת צד א' לעשות כן.

ב. מוסכם בזה כי אי פינוי הנכס מהחפצים ו/או המטלטלין השייכים לצד ב', ע"י צד ב', עם תום תקופת השימוש, או עפ"י דרישת צד א' במקרה של הפרה יסודית של החוזה ע"י צד ב' יחשב כהפקרת ו/או נטישת החפצים ו/או המטלטלין הנמצאים בנכס ע"י

צד ב'. צד א' ו/או ב"כ יהיו זכאים ו/או רשאים להוציאם מהנכס לרשות הרבים ו/או לאחסנם במקום אחר כלשהו, כפי שיבחר צד א' ועפ"י שיקול דעתו הבלעדי, וכל זאת על חשבונם של צד ב', הכל לאחר מתן התראה של 30 יום לצד ב' לעשות כן וצד ב' לא נהג לפיה. ההתראה הנ"ל תשלח בדואר רשום.

ג. צד ב' מצהיר בזה כי בהתקיים האמור לעיל לא יהיו לו כל תביעות ו/או טענות ו/או דרישות ביחס למטלטלין ו/או החפצים שהוצאו מהנכס, כאמור לעיל, ו/או לא יהיו לו כל טענות ו/או דרישות ו/או תביעות ביחס לכל פעולה שצד א' ינקוט בה עפ"י חוזה זה.

ד. מוסכם בזה במפורש כי צד א' או ב"כ לא יהיו אחראים לכל נזק ו/או הפסד ו/או אובדן, ישירים ו/או עקיפים שיגרמו לצד ב' בגין כל פעולה שצד א' ינקוט עפ"י חוזה זה.

17. עם תום תקופת השכירות עפ"י חוזה זה ו/או במקרה של הפרתו היסודית ע"י צד ב' שהחפרה לא תוקנה, ולאחר קבלת התראה על החפרה ומתן ארכה לתיקון של 30 יום, ומבלי לפגוע ו/או לגרוע מהוראות ו/או מתנאי סעיף 15 דלעיל יחולו גם הוראות סעיף זה כדלקמן:

א. צד א' יהיה זכאי לדרוש ו/או לבקש מאת הרשות המקומית ו/או חברת החשמל ו/או חברת הגז ו/או חברת בזק ו/או כל רשות ו/או כל גוף אחר לנתק את המים ו/או החשמל ו/או הגז ו/או הטלפון ו/או כל שרות שהגופים הנ"ל מספקים למושכר.

ב. להחליף את מנעול דלת הכניסה במנעול אחר ו/או לנעול את הנכס באופן שימנע את כניסת צד ב' לנכס ו/או את השימוש בו.

ג. לפנות ו/או לסלק ו/או להוציא ו/או לעכב תחת ידו את חפצי ו/או מטלטלי ו/או רכושו של צד ב' מהנכס ולהשאירם ו/או להפקירם ברשות הרבים ו/או לעכבם תחת ידו ו/או לאחסנם ע"י צד ב', הכל לפי שיקול דעתו הבלעדי של צד א'.

ד. צד א' יהיה זכאי להכנס לנכס ו/או לתפוס חזקה בלעדית בו ו/או להשכירו ו/או למוכרו ו/או למוסרו לצד ג' ו/או לאפשר לצד ג' את השימוש בו, הכל כפי ראות עיניו של צד א'.

ה. לעשות את כל הפעולות הנ"ל בעצמו ו/או באמצעות כל מי שימצא לנכון.

ו. במקרה וצד א' ינקוט באחד ו/או יותר מהצעדים ו/או מהפעולות האמורים לעיל יחול האמור בסעיף 15 ג' ו-ד' דלעיל.

ז. צד ב' לא יהיה רשאי ו/או זכאי להתנגד לפעולות ו/או הליכים ו/או צעדים האמורים לעיל, ובמיוחד לא יהיה זכאי ו/או רשאי לפנות למוסדות ו/או הרשויות ו/או לנקוט איזה שהיא פעולה ו/או צעד ו/או הליך לחידוש אספקת מים, טלפון, גז, לנכס ו/או חיבור הנכס לרשתות אלה.

ח. כל האמור בסעיפים 15 + 16 הינם תנאים יסודיים ומהותיים היורדים לשורש החוזה וכי צד א' הסכים להשכיר לצד ב' את הנכס רק לאחר שצד ב' הסכים להם באופן מפורש ועל יסוד הסכמה זו.

18. צד ב' מצהיר ומתחייב כי בתום הסכם זה לא תחיינה לו כל טענות ו/או תביעות מאיזה מין ו/או סוג שהוא בגין הנכס והוא מתחייב להמנע מלטעון טענות כלשהן כנ"ל.

19. אם צד ב' יפר ו/או לא יקיים את תנאי ו/או חיובי ו/או התחייבות הכלולים בהסכם זה, ו/או אם צד ב' לא שילם בזמן סכום כלשהו שהוא חייב בו לפי הסכם זה, לרבות תשלום שכ"ד, יחשב הסכם זה כבטל ומבוטל ומבלי לפגוע בזכותו של צד א' לקבל כל סעד או תרופה אחרים, יהיה צד א' רשאי לבטל את החוזה, לתבוע את פינויו ו/או סילוק יד של צד ב' מהנכס ולקבל מיידית החזקה הבלעדית בו לידיו בכל מקרה הרשות בידי צד א' לתבוע מאת צד ב' גם כל נזק ו/או הפסד ו/או הוצאה שיגרמו לו עקב הפרת הסכם זה או אי קיומו, הכל ובלבד שצד א' שלח התראה בדואר רשום לצד ב' לתקן ההפרה הנטענת תוך 30 יום.

20. א. הצדדים מסכימים שדמי השימוש הראויים עבור הנכס, החל מהיום הראשון שלאחר תום תקופת השימוש לפי הסכם זה ו/או מהיום הראשון לאחר שצד ב' לא פינה את הנכס לאחר שצד א' דרש את פינויו בגין הפרתו היסודית, יהיה בסך של 500 ש"ח (חמש מאות ש"ח) ליום (בצרוף מע"מ אם יחול), ומבלי לפגוע בכל זכות או תרופה אחרת העומדת לרשותו של צד א' לפי הסכם זה או לפי החוק מתחייב צד ב' לשלם לצד א' עבור כל יום של איחור בהחזרת השימוש כאמור בחוזה זה לעיל סך של 500 ש"ח (חמש מאות ש"ח) (בצרוף מע"מ אם יחול) כדמי שימוש ראויים עבור הנכס ו/או כדמי נזק קבועים ומוערכים מראש בין הצדדים נגד חשבונית כחוק.

ב. אין באמור לעיל כדי לפגוע בזכותו של צד א' לתבוע סילוק יד ו/או פינוי מידי של צד ב' והחזרת השימוש והחזקה הבלעדית בנכס לידיו ו/או פיצוי המוסכם בס"ק א' הנ"ל ו/או שכר ראוי בגין השימוש בנכס ו/או כל תרופה אחרת המגיעה לו עפ"י הסכם זה או לפי החוק ו/או הדין, לרבות תשלום דמי נזק ומניעת רווחים, וקבלת סעד ו/או תרופה אחת אינה מונעת קבלת תרופה אחרת.

21. להבטחת כל חיובי ו/או כל התחייבויות צד ב' לפי הסכם זה, לרבות סילוק ידו של צד ב' מהנכס והחזרת השימוש והחזקה הבלעדית בנכס לידיו צד א' כאמור בהסכם זה, לרבות ביצוע כל התשלומים החלים על צד ב' בהתאם לחוזה זה, ובכלל זה תשלום ו/או כיסוי כל הוצאותיו, תשלומיו, הפסדיו ונזקיו של צד א' ובכלל זה הפיצויים המוסכמים בחוזה זה (וזאת מבלי לפגוע בזכותו של צד א' לתבוע כל סעד אחר ו/או נוסף) מפקיד צד ב' בידי צד א' סך 20,000 ש"ח (עשרים אלף ש"ח) בערבות בנקאית ל-14 חודשים מיום 7.5.13 אשר תחודש עם האופציה, במעמד חתימת חוזה זה וחתימת צד א' על חוזה זה מהווה אישור לקבלת הסכום על ידו, וכן מפקיד צד ב' בידי עוה"ד רות (ויסברג) אנושי מבני ברק, כנאמן הצדדים (להלן – הנאמן) שטרות) ע"ס כולל של 40,000 ש"ח (ארבעים אלף ש"ח) (חתום(ים) על ידו לפקודת צד א' ובערבות חודית ו/או ביחד ולחוד של שני ערבים טובים לשביעות רצון של צד א' (להלן-השטרות) עם הוראות בלתי חוזרות (וחתימת צד ב' על הסכם זה מהווה את ההוראות הבלתי חוזרות הללו) הניתנות כדלקמן:

א. במידה וצד ב' סילק את ידו ופינה את הנכס והחזיר את השימוש והחזקה הבלעדית בו לצד א', כאמור וכמוסכם בהסכם זה על כל תנאיו, ובמידה וביצע את כל התחייבויותיו עפ"י חוזה זה – להחזיר את השטרות) לידיו צד ב'.

ב. במידה וצד ב' לא פינה ו/או סילק את ידו מהנכס ולא החזיר את השימוש והחזקה הבלעדית בו לצד א', כאמור וכמוסכם בחוזה זה על כל תנאיו, או לא שילם ולא כיסה את הוצאותיו ונזקיו של צד א' או לא ביצע את כל התחייבויותיו עפ"י חוזה זה במלואן ו/או בשלמותן – למסור עפ"י דרישת צד א' את השטרות) לידיו צד א' או לבא(ן) כוחו כדי שיוכל לגבות(ם) לאחר התראה בת 30 יום לתיקון ההפרה או לעשות בו (בהם) כרצונו.

ג. קודם מסירת השטר לידיו צד א' כאמור לעיל ישלח הנאמן הנ"ל מכתב בדואר רשום לצד ב' בו יודיע לו על דרישת צד א' למסירת השטר לידיו. השטר ימסר לצד א' או לבאי כוחו 30 יום לאחר משלוח המכתב האמור, זולת אם יוצא נגד עוה"ד (הנאמן) צו

מניעה האוסר עליו ביצוע מסירת השטר או לחילופין תיקן צד ב' את ההפרה תוך אותם 30 יום.

ד. מזכותו של צד א' או בא(י) כוחו למלא פרטי השטר(ות) וכן יהיה/יהיו רשאי(ים) לגבותו(ם).

ה. שום פעולה או גביה כני"ל של השטר(ות) לא תיחשב בשום פנים ואופן כתשלום דמי מפתח או פרמיה ו/או לא תפגע ו/או לא תגרע מזכות צד א' לדרוש את פינויו של צד ב' מהנכס ו/או מסירת החזקה הבלעדית בנכס לידי צד א'.

ו. מוסכם בזה כי צד א' ו/או כל הבאים מכוחו ו/או טעמו יהיו פטורים מראש מהצגת השטר(ות) לפרעון ו/או יהיו פטורים מחובת משלוח הודעת חילול.

ז. מוסכם בזה כי אחוז השטר(ות) יהיה זכאי לגבות את השטר(ות) בכל דרך חוקית, לרבות בהליכי הוצל"פ נגד כל החתומים על השטר(ות) וזאת באופן מידי בלא צורך בהצגת השטר(ות) ו/או במשלוח הודעת חילול, וצד ב' ו/או הערבים מוותרים בזה על נקיטת צעדים אלה.

ח. בלי לפגוע ו/או לגרוע מהני"ל השטר האמור יעמוד במלוא תוקפו אף במידה והחווה יוארך לתקופות נוספות, ואין צורך בהסכמת הערבים לצורך זה, ו/או כל עוד יחזיק צד ב' בנכס ו/או ישתמש בו, בין בתקופת השימוש ו/או לאחריה ו/או לגבי כל חוב ו/או חוב שנוצר בתקופה בה החזיק צד ב' בנכס ו/או השתמש בו ו/או לגבי כל מעשה ו/או מחדל של צד ב' שנעשה בנכס ו/או ביחס אליו, ואין נפקא מינה אם הנכס מוחזק ע"י צד ב' כדן ו/או שלא כדן.

ט. בלי לפגוע ו/או לגרוע מהאמור לעיל, מוסכם בזה כי הערבים בחתימתם על השטר הני"ל מצהירים, מסכימים ומאשרים כי ערבותם תעמוד במלוא תוקפה גם במקרה בו החווה ו/או תנאיו, כולם ו/או מקצתם, ישונה, יתוקן, יחודש ו/או יוספו לו תנאים נוספים ו/או חדשים ו/או אחרים ו/או גם במקרה ויחתם ו/או יערך בין הצדדים חוזה חדש או אחר ביחס למושכר נשוא חוזה זה, ואין שום צורך בקבלת הסכמת ו/או רשות הערבים לאמור לעיל.

י. הפקדת השטר בידי עו"ד אנושי כאמור לעיל, תעשה במעמד חתימת חוזה זה.

יא. צד ב' מתחייב להמציא בנוסף לשטר הני"ל, לשביעות רצונו של צד א', שני ערבים טובים אשר יערבו לו ויחתמו על התחייבות הערבים המצויה בסיפא של חוזה זה. חתימת הערבים כאמור תעשה במעמד החתימה על חוזה זה.

יב. במקרה של אי יכולת מי מהערבים לערוב או במקרה של נסיעה של מי מהערבים לחו"ל לתקופה העולה על 60 יום ימציא צד ב' ערבים חליפיים שיהיה/ו לשביעות רצונו של צד א', תוך 10 ימים מקרות אותו אירוע.

יג. צד א' יהיה זכאי ו/או רשאי לעכב את מסירת החזקה בנכס ו/או מסירת מפתחותיו לידי צד ב' עד לאחר מילוי ו/או קיום כל הוראות ו/או תנאי סעיף זה במלואם מוסכם בזה שאין בכך כדי לגרוע ו/או לפגוע בהתחייבויות צד ב' עפ"י חוזה זה.

יד. הנאמן לא ישא בשום אחריות איזה שהיא ו/או לנזק ו/או הפסד כלשהו ישיר ו/או עקיף בגין קבלת השטר לידי ו/או מסירתו ו/או העברתו לצד א' ו/או בשל כל מעשה ו/או מחדל ו/או פעולה שתעשה על ידו עפ"י חוזה זה, והצדדים מוותרים בזה על כל טענה ו/או תביעה ו/או דרישה שיש להם ו/או תהיה להם כנגד הנאמן, אם הנאמן יפעל על פי הסכם זה.

טו. האמור בסעיף זה מהווה תנאי עיקרי, יסודי ומהותי היורד לשורש חוזה זה והפרתו מהווה הפרה יסודית של חוזה זה על כל המשתמע מכך.

22. כל תשלום שהוא שצד א' שילם בעבור צד ב' ואשר צד ב' חייב בתשלומו לפי הסכם זה חייב צד ב' להחזירו לצד א' מיד עפ"י דרישתו הראשונה של צד א'.

23. מוסכם בין הצדדים כי אין צד ב' רשאי להביא לידי גמר הסכם זה לפני תום תקופת השימוש, ואפילו אם צד ב' יפסיק את השימוש או ההנאה בנכס מאיזו סיבה שהיא לפני תום תקופת השימוש מתחייב הוא להמשיך ולשלם את דמי השימוש עד לתום תקופת השימוש לפי הסכם זה, ולמלא אחר כל יתר תנאי הסכם זה. במקרה של הפסקת השימוש או ההנאה בנכס ע"י צד ב' כאמור, ובכפוף לכך שצד ב' הפסיק לשלם את כל התשלומים החלים עליו, יהיה צד א' רשאי לבטל את ההסכם ולהודיע על כך לצד ב' לפי הכתובת הרשומה מטה, ובמקרה זה יחזור הנכס לשימושו ולחזקתו הבלעדית של צד א' אשר יהיה רשאי להכנס לנכס ולסלק כל חפץ ודבר מתוכו, לכל מקום שהוא מבלי שתחול עליו כל אחריות שהיא, ולעשות בנכס כרוחו וכרצונו וכפי שימצא לנכון ללא כל ערעור מצד ב'. אין באמור לעיל כדי לפגוע בזכותו של צד א' לתבוע מצד ב' את כל יתרת דמי השימוש עד לתום תקופת השימוש לפי הסכם זה, וכן לתבוע מצד ב' כל נזק שנגרם או יגרם לנכס, וכן לתבוע מצד ב' כל הוצאה שיאלץ צד א' להוציא בגין הנ"ל ו/או לתבוע מצד ב' כל תשלום שצד ב' התחייב לעשותו לפי הסכם זה ולא עשה, ו/או לתבוע מצד ב' כל סעד שהוא העומד לרשותו בהתאם להסכם זה ו/או בהתאם לחוק בתנאי שישלח לצד ב' התראה לתיקון ההפרה וצד ב' לא תיקן אותה תוך 30 יום מיום משלוח ההתראה.

24. מותנה ומוסכם במפורש כי הצדדים רואים בהסכם זה הסכם המרשה לצד ב' את השימוש בנכס לתקופה האמורה בהסכם זה בלבד וכי בתום תקופת השימוש האמורה תפקע כל רשות שימוש שהיא בנכס מצד ב', ושום אדם או גוף כלשהם מחוץ לצד א' לא יהיה רשאי להשתמש יותר בנכס או להימצא בו.

25. כל צד אשר יפר ו/או לא ימלא תנאי יסודי של הסכם זה יהיה חייב לשלם לצד המקיים סך של 2,500.- דולר (אלפיים וחמש מאות דולר), בגין כל הפרה והפרה, כפיצוי קבוע ומוערך מראש בלא כל צורך בהוכחת הנזק הממשי, והצד המפר מוותר בזה על כל טענה כי הסכום הנ"ל לא היה צפוי בעת כריתת החוזה ו/או בעת הפרת החוזה ו/או כי הוא מופרז ו/או בלתי סביר ו/או שהוא מהווה קנס.

26. מוסכם כי בכל מקרה שצד לא ישתמש בזכויותיו הנובעות מהסכם זה אזי כל השהייה וארכה ו/או חוסר פעולה מצדו לא יחשבו כויתור ו/או הודאה כלשהם מצדו.

27. כל תשלום הנעשה לפי הסכם זה או כתוצאה ממנו לא יחשב בשום פנים ואופן כדמי מפתח, כהשקעה בבניה או כפרמיה, ולא יהווה בסיס לטענה ו/או דרישה ו/א תביעה לזכות כלשהי בנכס, זולת זו המצויינת בחוזה זה ועפ"י תנאיו בלבד.

28. מותנה ומוסכם במפורש בין הצדדים כי הוראות הסעיפים 2, 3, 4, 6, 8, 11, 14, 15, 16, 20 מהוות תנאי עיקרי ויסודי היורד לשורשו של הסכם זה.

29. הוצאות ביול הסכם זה יחולו על צד ב' וישולמו על ידו.

30. ידוע לצדדים כי בעסקה זו מייצג משרד עוה"ד אנושי את צד א' בלבד, ומוסכם בזה במפורש כי עוה"ד הנ"ל יהיו רשאים לייצג את צד א' ו/או לפעול בשמו בכל הליך באם יהיה נגד צד ב'. צד ב' מיוצג ע"י עו"ד ארן פריזנט.

31. א. בלי לפגוע ו/או לגרוע מהאמור לעיל מוסכם בזה במפורש כי במקרה וצד ב' לא יקיים את חיוביו ו/או התחייבויותיו באופן המהווה הפרה יסודית של חוזה זה, ובמיוחד הפרת סעיפים 6, 11, 14 דלעיל, יהא צד א' זכאי לדרוש ו/או לקבל באופן מיידי מאת בית המשפט כנגד צד ב' סעד של פינוי, לרבות צו מניעה האוסר על צד ב' וכל מי שבא מכוחו ו/או מטעמו להשתמש במושכר ו/או להכנס אליו באופן כלשהו, ובלבד שצד א' יתן לצד ב' התראה בדבר ההפרה וזה לא תיקן תוך 30 יום.

ב. מוסכם בזה כי האמור בס"ק א', ב' ו-ג' הנ"ל מהווה גם הסדר דיוני משפטי בין הצדדים לחוזה זה ויחייב את צד ב' בכל הליך משפטי בבית המשפט המוסמך שינקט ע"י צד א' כלפי צד ב' עפ"י האמור לעיל.

ג. מוסכם בזה כי כל פעולה מצד צד א' עפ"י האמור בס"ק א' הנ"ל ו/או קבלת כל סעד המצויין לעיל לא תגרע ו/או תפגע באיזה שהיא התחייבות של צד ב' ו/או חיוביו עפ"י חוזה זה.

ד. אין באמור דלעיל כדי לגרוע ו/או לפגוע באיזה זכות מזכויות צד א' ו/או בכל סעד אחר ו/או נוסף שחוזה זה ו/או הדין מעניקים לו.

ה. האמור זה מהווה תנאי יסודי ומהותי היורד לשורש חוזה זה ומוסכם, ומוצהר בזה כי צד א' השכיר את המושכר לצד ב' רק לאחר שצד ב' הצהיר כי הוא מסכים לאמור בסעיף זה באופן מפורש, ללא כל התנאה ו/או הסתייגות איזה שהיא ועל יסוד הסכמה זו.

32. א. מוסכם בזה כי חוזה זה ממצה את כל המוסכם בין הצדדים, ולפיכך צד לא יהיה רשאי לטעון כל טענה הנוגדת ו/או שאינה מתיישבת עם תוכנו של חוזה זה, לרבות לשינוי ו/או תיקונו ו/או הסכמה אחרת הנוגדת אותו וזולת אם הדבר נעשה בכתב החתום על ידי שני הצדדים יחדיו.

ב. מוסכם בזה כי רק מסמך בכתב יהווה אסמכתא ברת תוקף לתשלום שנעשה ו/או בוצע ע"י צד ב'. במידה ותשלום כלשהו שולם לידי צד א' ישירות, אזי רק מסמך בכתב החתום בידי צד א' יהווה ראיה לתשלום כאמור. לפיכך לא יהיה שום תוקף לכל טענה בקשר לתשלום כאמור וזולת אם נעשה כאמור לעיל.

33. מוסכם בזה כי ביהמ"ש המוסמך לדון בכל ענין ו/או סכסוך הנוגע ו/או הקשור לחוזה זה ו/או תנאיו הוא ביהמ"ש השלום בתל אביב-יפו ולא תוגש כל תובענה בקשה ו/או הליך משפטי כלשהו אלא לביהמ"ש הנקוב בסעיף זה. למשכיר לא ידוע על איזו שהיא מניעה על פי דין להשכיר את הנכס.

34. כל דו"ח, קנס או תביעה שיקבל צד א' במשך תקופת השכירות והקשורה לניהול העסק במושכר, יועברו מידית לצד ב' לצורך תשלום ו/או טיפול בהם.

35. למשכיר לא ידוע על איזו שהיא מניעה על פי דין להשכיר את הנכס לצד ב'.

36. מוסכם כי המשכיר רשאי לתלות שלטים או מודעות, כפוף לדין, על המושכר מבלי לקבל לכך הסכמת המשכיר בכתב ומראש. המשכיר לו יגבה כספים בגין מתן הסכמתו כני"ל אך כל מס ו/או אגרה לשלט כאמור יחול וישולם על ידי השוכר וכל זאת בהתאם לדין. הסכמה זו כפופה להסכמת השכנים ו/או הרשויות.

37. הצדדים בוחרים לעצמם לצורך הסכם זה וכל הקשור בו את הכתובות הבאות:

צד א': רח' הרצוג 12 גבעתיים.

צד ב': כמפורט במבוא לחוזה.

כל הודעה או התראה תשוגר בדואר רשום באחד מסניפי דואר ישראל על ידי אחד הצדדים למשנהו, לפי אחת הכתובות הנ"ל ובפקס המפורט לעיל, יראוה כנתקבלה בתעודתה לא יאוחר מאשר 72 שעות לאחר שיגורה כאמור.

ולראיה באו הצדדים על החתום בתאריך ובמקום הנקובים לעיל לראשונה



צד א'



צד ב'

התחייבות הערבים:

אנו הח"מ:

שרה פרנהימר ת"ז 030062608 מרח' בורוכוב 5 גבעתיים
מרדכי פריזנט ת"ז 30107742 מרח' אחדות העבודה 9 גבעתיים

ביחד ו/או כ"א מאתנו בנפרד, מצהירים בזה כי קראנו את החוזה, והננו מסכימים לאמור בו ו/או לתנאיו, ולפיכך הננו ערבים ו/או אחראים באופן מלא ומוחלט לכל התחייבויותיו ו/או חיוביו של צד ב' הקבועים בחוזה זה, בלא יוצא מן הכלל. ערבותנו זו הינה בלתי חוזרת, אינה ניתנת לשנוי ו/או לביטול ו/או חזרה מאיזה סיבה שהיא, ערבותנו של כ"א מאתנו הינה אוטונומית ואינה תלויה ו/או מותנית בקיומם ו/או בחתימתם של ערבים אחרים, ותעמוד במלוא תוקפה גם במקרה שלא כל הערבים יחתמו על ערבות זו ותעמוד במלוא תוקפה גם ו/או במקרה בו תוארך תקופת השימוש שעפ"י חוזה זה לתקופה ו/או לתקופות נוספות ו/או לגבי כל התחייבות ו/או נזק ו/או הפסד ו/או פגיעה ו/או אובדן כלשהם שיגרמו לצד א' בכל תקופה בה יחזיק צד ב' במושכר ו/או לגבי כל מעשה ו/או מחדל של צד ב' בתקופה שבה יחזיק ו/או ישתמש צד ב' במושכר ואין נפקא מינה אם הנזק ו/או האובדן ו/או ההפסד ו/או החיוב בתקופה שצד ב' מחזיק בנכס כדין או שלא כדין.

הננו מצהירים, מסכימים ומאשרים בזה כי הצדדים זכאים ו/או רשאים לשנות ו/או לתקן ו/או להאריך חוזה זה ו/או תנאיו ו/או החיובים ו/או ההתחייבות שבו, כולם ו/או מקצתם, לרבות מתן ארכות לקיום ו/או ביצוע תנאי החוזה, בלי שיהיה שום צורך לקבל את הסכמתנו ו/או רשותנו לכך, הואיל והסכמה ו/או רשות לכך ניתנה בזה ומראש.

הננו מצהירים, מסכימים ומאשרים כי ערבות כל אחד מאתנו תעמוד במלוא תוקפה גם במקרה בו החוזה תעורב על ידינו ישונה ו/או יתוקן ו/או יוארך ע"י הצדדים ואף לגבי כל חוזה חדש או אחר אשר יערך ו/או יחתם ע"י הצדדים ביחס למושכר נשוא חוזה זה.

חתימותינו כאמור, לרבות חתימותינו על שטר הבטחון האמור בחוזה, מהווה הוכחה מכרעת להתחייבויותינו האמורות לעיל, והננו מוותרים בזה על הצורך בדרישה מקדימה לצד ב' לקיום חיוביו ו/או בהצגת השטר לפרעון ו/או על הצורך במשלוח הודעת חילול.

ידוע לנו והננו מסכימים במפורש, כי ניתן יהיה לנקוט נגדנו בהליכים משפטיים עפ"י כתב
ערבות זה ו/או עפ"י שטר הבטחון כחייבים עיקריים ו/או ראשיים, בלא שיהיה שום צורך
לקיים הליכים כל שהם נגד הנערב על ידו ו/או בלי שיהיה שום צורך למצות נגדו הליכים
ו/או צעדים ו/או פעולות בהוצל"פ, וכל התחייבויותינו תעמודנה במלוא תוקפן אף אם לא
ננקטו שום צעדים נגד הנערב.

ידוע לנו והננו מסכימים כי המשכיר (צד א') יהא זכאי לפטור את מי מאיתנו, בין לבדו ובין
עם אחרים, מערבות זו כולה ו/או מקצתה ו/או מאיזה התחייבות המצויינת בערבות דלעיל,
ולא או מקצת, ובכל מקרה לא יהיה במתן פטור איזה שהוא משום פגיעה ו/או גריעה מכל

זכות של צד א' כלפינו והפטור כאמור לא ישמש למי מאתנו עילה ו/או סיבה לאי קיום
התחייבויותיו באופן מלא כאמור בערבות זו.

כל האמור דלעיל בלשון רבים משמעו, כוונתו ופירושו אף בלשון יחיד.

מזרחי שולמית חוזה שכירות 2

DRIVING LICENCE רשיון נהיגה
STATE OF ISRAEL מדינת ישראל

פרזנט
PRIZANT

אין
2. IRAN

3. 25.11.1978 4a. 29.10.2007

4b. 25.11.2017 4d. 6311016

5. ID 025766429 6. 6430

7. שולקין 24 גרעס

8. 4000 ק"ג בישראל

9. 4000 ק"ג בישראל

10. 4000 ק"ג בישראל

11. 4000 ק"ג בישראל

12. 4000 ק"ג בישראל

13. 4000 ק"ג בישראל

14. 4000 ק"ג בישראל

15. 4000 ק"ג בישראל

16. 4000 ק"ג בישראל

17. 4000 ק"ג בישראל

18. 4000 ק"ג בישראל

19. 4000 ק"ג בישראל

20. 4000 ק"ג בישראל

21. 4000 ק"ג בישראל

22. 4000 ק"ג בישראל

23. 4000 ק"ג בישראל

24. 4000 ק"ג בישראל

25. 4000 ק"ג בישראל

26. 4000 ק"ג בישראל

27. 4000 ק"ג בישראל

28. 4000 ק"ג בישראל

29. 4000 ק"ג בישראל

30. 4000 ק"ג בישראל

31. 4000 ק"ג בישראל

32. 4000 ק"ג בישראל

33. 4000 ק"ג בישראל

34. 4000 ק"ג בישראל

35. 4000 ק"ג בישראל

36. 4000 ק"ג בישראל

37. 4000 ק"ג בישראל

38. 4000 ק"ג בישראל

39. 4000 ק"ג בישראל

40. 4000 ק"ג בישראל

41. 4000 ק"ג בישראל

42. 4000 ק"ג בישראל

43. 4000 ק"ג בישראל

44. 4000 ק"ג בישראל

45. 4000 ק"ג בישראל

46. 4000 ק"ג בישראל

47. 4000 ק"ג בישראל

48. 4000 ק"ג בישראל

49. 4000 ק"ג בישראל

50. 4000 ק"ג בישראל

51. 4000 ק"ג בישראל

52. 4000 ק"ג בישראל

53. 4000 ק"ג בישראל

54. 4000 ק"ג בישראל

55. 4000 ק"ג בישראל

56. 4000 ק"ג בישראל

57. 4000 ק"ג בישראל

58. 4000 ק"ג בישראל

59. 4000 ק"ג בישראל

60. 4000 ק"ג בישראל

61. 4000 ק"ג בישראל

62. 4000 ק"ג בישראל

63. 4000 ק"ג בישראל

64. 4000 ק"ג בישראל

65. 4000 ק"ג בישראל

66. 4000 ק"ג בישראל

67. 4000 ק"ג בישראל

68. 4000 ק"ג בישראל

69. 4000 ק"ג בישראל

70. 4000 ק"ג בישראל

71. 4000 ק"ג בישראל

72. 4000 ק"ג בישראל

73. 4000 ק"ג בישראל

74. 4000 ק"ג בישראל

75. 4000 ק"ג בישראל

76. 4000 ק"ג בישראל

77. 4000 ק"ג בישראל

78. 4000 ק"ג בישראל

79. 4000 ק"ג בישראל

80. 4000 ק"ג בישראל

81. 4000 ק"ג בישראל

82. 4000 ק"ג בישראל

83. 4000 ק"ג בישראל

84. 4000 ק"ג בישראל

85. 4000 ק"ג בישראל

86. 4000 ק"ג בישראל

87. 4000 ק"ג בישראל

88. 4000 ק"ג בישראל

89. 4000 ק"ג בישראל

90. 4000 ק"ג בישראל

91. 4000 ק"ג בישראל

92. 4000 ק"ג בישראל

93. 4000 ק"ג בישראל

94. 4000 ק"ג בישראל

95. 4000 ק"ג בישראל

96. 4000 ק"ג בישראל

97. 4000 ק"ג בישראל

98. 4000 ק"ג בישראל

99. 4000 ק"ג בישראל

100. 4000 ק"ג בישראל

DRIVING LICENCE רשיון נהיגה
STATE OF ISRAEL מדינת ישראל



פרנהימר
1. FERNHAIMER
טל
2. TAL
3. 20.08.1973
4a. 08.04.2008
4b. 20.08.2017
4d. 6269950
5. ID 025672981
5d. 2981
6. נסין 7 גבעתיים



9. B

נשא לנהיג בדרגה עד 4000 ק"ג בישראל
חייב להרכיב משקפיים או עדשות מגע בנהיגה

תוספת לחוזה שכירות בלתי מוגנת מיום 25 באפריל 2013

שנחתמה ביום _____, בחודש יולי, 2022

בין:

שולמית מזרחי, ת"ז 00409706 - 4049706
(להלן: "המושכיר")

מצד אחד;

לבין:

1. טל פרנהימר, ת"ז 025672981
2. ארן פריזנט, ת"ז 025766429
(להלן, ביחד ולחוד: "השוכר")

מצד שני;

הואיל

והמשכיר הוא בעל הזכויות בחנות (פינתית משמאל) ברחוב ויצמן 33 גבעתיים (גוי"ח 6160/147)
(להלן: "המושכר");

והואיל

והשוכר שוכר מהמשכיר את המושכר מכוח חוזה שכירות בלתי מוגנת מיום 25.4.2013 (להלן: "חוזה השכירות");

והואיל

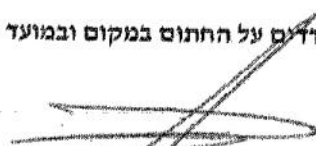
** עמוד ראשון של חוזה השכירות מצורף בנספח "א" לתוספת זו;
והצדדים הגיעו להסכמות כמפורט להלן ביחס לחמש ההתקשרויות בין הצדדים ושכירות המושכר, וברצון הצדדים להגדיר, להסדיר ולעגן בכתב את זכויותיהם והתחייבויותיהם בקשר עם תנאי השכירות, הכל כמפורט בתסכם זה להלן;

לפיכך, הוסכם, הוצהר והותנה בין הצדדים כדלקמן:

1. תוספת זו מהווה חלק בלתי נפרד מחוזה השכירות.
2. למונחים המופיעים בתוספת זו תהיה המשמעות שניתנה להם בתסכם השכירות.
3. בכל מקרה של סתירה בין הוראות תוספת זו לבין הוראות חוזה השכירות יגברו הוראות תוספת זו.
4. תקופת השכירות הנוכחית לפי חוזה השכירות מסתיימת ביום 7.5.2023 (להלן: "תקופת השכירות הנוכחית").
5. לשוכר מוקנות בזאת 2-3 (שלוש) תקופות אופציה, בנות 12 (שנים עשר) חודשים כל אחת, כאשר הראשונה שבחן תחל מיד בתום תקופת השכירות הנוכחית (כלומר תחל מיום 8.5.2023).
6. בנוסף, לשוכר מוקנית בזאת תקופת אופציה נוספת, של ¹²12 חודשים, אשר תחל ביום 8.5.2025, לשכור את המושכר עד ליום 31.10.2026.
7. השוכר יודיע על רצונו לממש תקופת אופציה מתקופות האופציה, 60 ימים לפחות לפני תום תקופת השכירות הנוכחית או לפני תום כל תקופת אופציה שמומשה על ידו, לפי העניין, בהודעת ווטסאפ למשכיר.
8. מומשה תקופת האופציה השלישית, ימציא השוכר למשכיר, עד 14 ימים לפני תום תקופת האופציה השנייה, ערבות בנקאית בסך המשקף ארבעה חודשי שכירות, על פי נוסח הערבות הבנקאית שהשוכר הפקיד בעבר אצל המשכיר, וכנגד מסירתה יחזיר המשכיר לשוכר את הערבות הבנקאית הנמצאת ברשותו במועד חתימת תוספת זו.
9. כל הוראות חוזה השכירות שלא שונו במפורש במסגרת תוספת זו ימשיכו לחול ולחייב את הצדדים.

ולראיה באו הצדדים על החתום במקום ובמועד הנקובים לעיל:


שולמית מזרחי


טל פרנהימר


ארן פריזנט

חוזה שכירות

שנערך ונחתם בבני ברק ביום 25.4.13

בין :

1. מזרחי שולמית ת"ז 004049706
 2. מזרחי זכריה ת"ז 007833775
- מרחי הרצוג 12 גבעתיים

(כולם במאוחד ובמיוחד ובאחריות הדדית ביניהם שיקראו לשם הקיצור צד א')

ובין :

1. פריזנט סל ת"ז 025672981
 2. פריזנט ארץ ת"ז 025766429
- מרחי המרי 41 גבעתיים

(כולם במאוחד ובמיוחד ובאחריות הדדית ביניהם שיקראו לשם הקיצור צד ב')

הואיל :

וצד א' מצהיר כי הינו תבעלים והמחזיקים הבלעדי /או זכאי להשכיר חנות בקומת קרקע ברחוב ויצמן 33 גבעתיים (פינתית משמאל) (גוי"ח 6160/147) (להלן הנכס או המושכר).

והואיל :

וצד ב' הציע לצד א' לקבל ממנו את השימוש בנכס באופן ארעי, בתנאים ולתקופה הנקובה בהסכם זה בלבד, בתנאי שבתום התקופה יסלק צד ב' את דיו מהנכס ויחזיר את השימוש והחזקה הבלעדית בו לצד א', ובתנאי שחוקי הגנת הדייר לא יחולו על השכירות שעפ"י חוזה זה /או על הנכס בשום מקרה /או נסיבות איזה שהם.

והואיל :

וצד א' קיבל את הצעתו של צד ב' האמורה לעיל, הכל בהתאם לתנאים ולהוראות כמפורט בהסכם זה להלן.

לפיכך הותנה והוסכם בין הצדדים כדלקמן:

1.

המבוא להסכם זה מהווה חלק עיקרי ובלתי נפרד מיתר תנאיו ויתפרש כחוראה מהוראותיו

2.

הצדדים מצהירים, מסכימים ומדגישים במפורש כדלקמן :

א.

כי מטרת השימוש בנכס לצד ב' הינה זמנית בדמי שימוש חודשיים ללא תחולת חוקי הגנת הדייר, וכי רצונם המפורש של הצדדים הוא שלא יחולו חוקי הגנת הדייר על השימוש בנכס, וצד ב' מצהיר במפורש כי ידוע לו שאינו מוגן ולא יהיה מוגן עפ"י חוק הגנת הדייר כלשהו, בין חוק קיים ובין חוק שיוחק בעתיד, וכי צד א' מתכוון לשוב ולהשתמש בנכס /או לתפוס חזקה בלעדית /או יחודית בו מיד עם תום תקופת השימוש.

ב.

כי אין כל דייר הזכאי לחזיק בנכס מחוץ לצד א'.

ג.

כי צד ב' לא שילם ואינו משלם לצד א', וצד א' לא קיבל ואינו מקבל מצד ב' כל דמי מפתח איזה שהם בגין הסכם זה /או קבלת השימוש בנכס.

תוספת להסכם שכירות בלתי מוגנת

שנערכה ונחתמה בתל אביב ביום 10 לחודש 4 שנת 2024

בין :	1. סיגל בן מאיר 057445736 2. לימור פרץ 058909144 3. יעל עזריה 028749422 4. אייל מזרחי 055609481 (להלן: "המשכיר")
מצד אחד ;	
לבין :	ארן פריזנט 025766429 (להלן: "השוכר היוצא")
מצד שני ;	
לבין :	שרון סוינוב 306125014 (להלן: "השוכר החליף")
מצד שלישי ;	
לבין :	פרנהימר טל 025672981 (להלן: "השוכר הקיים")
מצד הרביעי ;	

הואיל	ובין ה"ה מזרחי ז"ל לבין השוכר הקיים והשוכר היוצא נחתם הסכם שכירות מיום 25.4.2013 ותוספת להסכם השכירות בשנת 2022 בקשר לחנות ברחוב וייצמן 33, גבעתיים (להלן: "הסכם השכירות", "המושכר" ו-"המרכז המסחרי", בהתאמה) ;
והואיל	וה"ה מזרחי ז"ל הלכו לעולם ויחידי המשכיר הם יורשי ה"ה מזרחי בהתאם לצו ירושה ;
והואיל	והשוכר היוצא פנה אל המשכיר וביקש להמחות ולהעביר באופן בלתי חוזר את מלוא זכויותיו והתחייבויותיו לשוכר החליף, בכפוף להוראות תוספת זו להלן ;
והואיל	והשוכר החליף מצהיר, מתחייב ומאשר באופן סופי ובלתי חוזר כי הוא מקבל על עצמו את כל הזכויות וההתחייבויות של השוכר היוצא ובכלל זה לבוא בכל דבר וענין על פי הסכם השכירות במקום וחליף השוכר היוצא, לרבות אך לא רק בקשר עם תקופת השכירות, דמי השכירות, הביטוח וכל יתר ההתחייבויות ו/או הזכויות בהסכם השכירות ;
והואיל	והשוכר החליף מצהיר כי הוא בדק ומצא את המושכר מתאים למטרותיו וצרכיו וכי אין ולא תהיינה לו כל תביעה ו/או דרישה כנגד המשכיר בקשר עם המושכר והסכם השכירות, כי הוא עושה כבר שימוש במושכר וכי המושכר יימסר לו במצבו as-is ללא כל טענה או דרישה כלפי המשכיר ;
והואיל	והמשכיר מוכן להיעתר בחיוב לבקשת השוכר היוצא להמחות את זכויותיו וחובותיו על פי הסכם השכירות והכל בכפוף לקיום כל תנאי הסכם השכירות ותוספת זו לעיל ולהלן ;

לפיכך הוצהר, הותנה והוסכם בין הצדדים כדלקמן:

1.	מבוא ונספחים
1.1	המבוא לתוספת זו ונספחיה מהווים חלק בלתי נפרד הימנה ומחייבים כיתר תנאיה.

- 1.2 לכל המונחים והביטויים המופיעים בתוספת זו תהא משמעות כזו המוקנית להם בהסכם השכירות, אלא אם נאמר במפורש אחרת.

2. כותרות הסעיפים

- 2.1 כותרות הסעיפים הינן לצרכי התמצאות ונוחות בלבד ולא תשמשה לפרשנות תוספת זו.

3. הצהרות והתחייבויות הצדדים

- 3.1 בכפוף לאמור בתוספת זו והתקיימות התנאים הקבועים בה, מסכימים בזה הצדדים כי החל מהמועד הקובע, כהגדרתו להלן, יומחו באופן סופי ובלתי חוזר מלוא הזכויות וההתחייבויות של השוכר היוצא לשוכר החליף מכח הסכם השכירות והכל בקשר עם הוראות הסכם השכירות ותוספת זו.

- 3.2 השוכר החליף מצהיר בזאת, כי בדק את הסכם השכירות, ומצא את המושכר מתאים לו מכל בחינה שהיא למטרותיו ולצרכיו וכי ברצונו לקבל את מלוא זכויות וחובות השוכר היוצא וזאת החל מהמועד הקובע ללא כל שינוי ותוספת, למעט אם אלו פורטו בתוספת זו.

- 3.3 השוכר היוצא והשוכר החליף מתחייבים ומסכימים לערוך ביניהם התחשבות בכל הנוגע והקשור להמחאת הזכויות וההתחייבויות מול גורמים שלישיים, והכל מבלי שזכויותיו של המשכיר על פי ההסכם תפגענה, ובהתאם לכך מוותרים בזאת על כל טענה ו/או דרישה ו/או תביעה מכל מין וסוג שהוא כלפי המשכיר ו/או מי מטעמו בקשר לכך.

4. ההתקשרות

- 4.1 בכפוף לאמור בתוספת זו, מסכימים הצדדים כי החל ממועד חתימת תוספת זו (להלן: "**המועד הקובע**"), יומחו מלוא זכויות והתחייבויות השוכר היוצא על פי ההסכם, לשוכר החליף.
- 4.2 החל מהמועד הקובע, יחולו כל הוראות הסכם השכירות על השוכר החליף ובכלל זה ומבלי לגרוע מכלליות העניין בכל הקשור למטרת השכירות.

5. ביטוח

- 5.1 השוכר החליף מתחייב לקיים את כל הביטוחים וכל ההתחייבויות בנושא ביטוח והאחריות המפורטים בהסכם (להלן: "**הביטוחים**").
- 5.2 השוכר החליף מתחייב להציג בפני המשכיר את הביטוחים מלאים וחתומים כנדרש, במועד חתימת תוספת זו. מבלי לגרוע מהאמור בסעיף 5.2 זה, מוסכם בזאת, כי ככל שלא יציג השוכר החליף בפני המשכיר את הביטוחים, לא יהא בכך כדי להטיל על המשכיר ו/או על מי מטעמו אחריות ו/או חיוב כלשהו ו/או לגרוע מהתחייבויות השוכר היוצא ו/או השוכר החליף למלא אחר כל התחייבויותיו על פי הוראות ההסכם ותוספת זו, לרבות לעניין הביטוחים.

6. בטחונות

- הצדדים מסכימים בזאת כי הבטוחה על פי ההסכם תצא על שם יחיד המשכיר אייל מזרחי והוא רשאי לפעול בשם כל יחיד המשכיר.

7. כללי

- 7.1 בחתימת תוספת זו השוכר היוצא מאשר כי אין לו טענות ו/או דרישות כנגד המשכיר ו/או מי מטעמו בגין ו/או בקשר עם המושכר ו/או השכירות.

7.2 הוראות תוספת זו אינן גורעות מכל התחייבות החלה על השוכר היוצא עד למועד הקובע והוא מתחייב לקיים את כל התחייבויותיו כאמור על פי הוראות הסכם השכירות במלואן ובמועדן. מבלי לגרוע מהתחייבויות השוכר היוצא, השוכר החליף נוטל על עצמו לקיים כל התחייבות על פי הוראות הסכם השכירות שלא קויימה ע"י השוכר היוצא ולשאת בכל תשלום שלא שולם על ידי השוכר היוצא. השוכר היוצא ו/או השוכר החליף מתחייבים יחד ולחוד לשפות ולפצות את המשכיר בגין הפרת התחייבות זו של השוכר היוצא ו/או של השוכר החליף.

7.3 מוסכם כי דמי השכירות ישולמו לפקודת יחיד המשכיר אייל מזרחי ותשלום ליחיד משכיר זה יהווה תשלום לכל יחיד המשכיר.

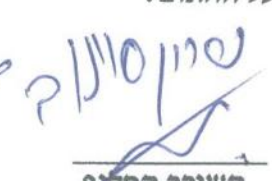
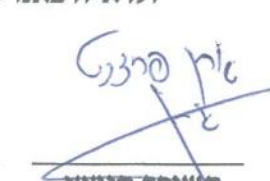
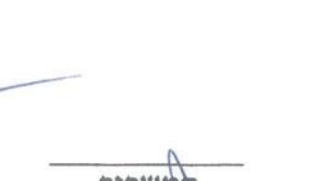
7.4 מובהר ומוסכם כי יחיד המשכיר רשאים להעביר, להסב ולהמחות את מלוא זכויותיהם ו/או החובות שלהם על פי הסכם זה בינם לבין עצמם או לצד שלישי ללא צורך בקבלת אישור השוכר הקיים ו/או השוכר החליף.

7.5 מובהר בין הצדדים כי קיימת היתכנות לביצוע פרויקט התחדשות עירונית בבנין בו מצוי המושכר והשוכר הקיים והשוכר החליף מתחייב לפנות את המושכר עד תום 60 ימים ממועד קבלת הודעת המשכיר בכתב. השוכר הקיים והשוכר החליף מאשרים כי סיום תקופת השכירות בשל צורך בפינוי המושכר לצורך קיום פרויקט התחדשות עירונית לא יהווה הפרה של הסכם זה על ידי מי מהצדדים.

7.6 למעט האמור בתוספת זו, לא יחולו כל שינויים בהסכם, והוא יחול על השוכר החליף, ככתבו וכלשונו, כאילו היה צד להסכם מלכתחילה ולא תישמע כל טענה ו/או דרישה ו/או תביעה בעניין זה.

7.7 בכל מקרה של סתירה בין הוראות ההסכם לבין הוראות תוספת זו, הוראות תוספת זו תגברנה.

ולראיה באנו על החתום:

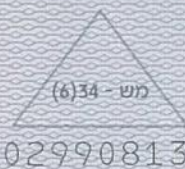
			
השוכר הקיים	השוכר החליף	השוכר היוצא	המשכיר

1. אייל מזרחי 055609481

2. יעל עזריה 028749422

3. סיגל בן מאיר 057445736

4. לזמור פרץ 058909144



640

סניף: גבעתיים
כתובת: רח' ויצמן 20 גבעתיים
53100
תאריך: 08/04/24

לכבוד:
מזרחי אייל ת.ז. 55609481
טבנקין 37
גבעתיים

א.ג.נ.,

הנדון: ערבות בנקאית מס' 487772/00001

1. אנו ערבים בזה כלפיכם לתשלום כל סכום עד לסכום כולל של - 20,000 ₪ (עשרים אלף ש"ח)
(להלן: "סכום הערבות"), שתדרשו מאת סיונוב שרון
(להלן: "הנערב"), בקשר ל שכירות חנות ויצמן 33 גבעתיים
2. לפי דרישתכם הראשונה בכתב, לא יאוחר מעשרה ימים מתאריך התקבלה דרישתכם על ידינו לפי כתובתנו המצויינת לעיל, אנו נשלם לכם כל סכום הנקוב בדרישה ובלבד שלא יעלה על סכום הערבות, מבלי להטיל עליכם חובה לנמק או להוכיח את דרישתכם ומבלי שתהיו חייבים לדרוש את התשלום תחילה מאת הנערב.
3. ערבות זו תישאר בתוקפה עד ליום 11 לחודש מאי שנת 2025 (כולל) בלבד ולאחר תאריך זה תהיה בטלה ומבוטלת.
כל דרישה על פי כתב ערבות זה צריכה להתקבל על ידינו בכתב לפי כתובתנו המצויינת לעיל, לא יאוחר מהתאריך הנ"ל ועד שעת הסגירה לקבלת קהל של סניפנו.
4. דרישה בכתב כאמור בערבות זו, אין פרושה דרישה שתגיע לבנק באמצעות פקסימיליה, טלקס, מברק או דואר אלקטרוני, ודרישה כזו לא תיחשב כדרישה בהתאם לערבות זו.
5. ערבות זו אינה ניתנת להעברה או להסבה.

בכבוד רב,
בנק הפועלים בע"מ

מיכל אסייג משיח

חנינית תם

02990813

0000071183_0002-0010

(1) למוטב

בנק הפועלים
bank hapoalim
סניף 640-גבעתיים
רח' ויצמן 20
0010017 1264000 487772

למוטב בלבד

סווינוב שרון ת.ז. 306125014
פיק"א 36 ראשון לציון 75661
טלפון : 054 6358351

PAY TO שלמו ל

מס' חשבון 12640000487772
מס' הסניף 1264000
מס' החשבון 0010017
מס' החשבון 0010017

בשיק זה אין לבצע שינוי לאחר שנכתב.
למעט שינוי תאריך או סכום.

3 5 24
DATE תאריך

SIGNATURE חתימה

0010017 1264000 487772

מס' החשבון מס' הסניף מס' החשבון

בנק הפועלים
bank hapoalim
סניף 640-גבעתיים
רח' ויצמן 20
0010018 1264000 487772

למוטב בלבד

סווינוב שרון ת.ז. 306125014
פיק"א 36 ראשון לציון 75661
טלפון : 054 6358351

PAY TO שלמו ל

מס' חשבון 12640000487772
מס' הסניף 1264000
מס' החשבון 0010018
מס' החשבון 0010018

בשיק זה אין לבצע שינוי לאחר שנכתב.
למעט שינוי תאריך או סכום.

3 6 24
DATE תאריך

SIGNATURE חתימה

0010018 1264000 487772

מס' החשבון מס' הסניף מס' החשבון

בנק הפועלים
bank hapoalim
סניף 640-גבעתיים
רח' ויצמן 20
0010019 1264000 487772

למוטב בלבד

סווינוב שרון ת.ז. 306125014
פיק"א 36 ראשון לציון 75661
טלפון : 054 6358351

PAY TO שלמו ל

מס' חשבון 12640000487772
מס' הסניף 1264000
מס' החשבון 0010019
מס' החשבון 0010019

בשיק זה אין לבצע שינוי לאחר שנכתב.
למעט שינוי תאריך או סכום.

3 7 24
DATE תאריך

SIGNATURE חתימה

0010019 1264000 487772

מס' החשבון מס' הסניף מס' החשבון

בנק הפועלים
bank hapoalim
סניף 640-גבעתיים
רח' ויצמן 20
0010020 1264000 487772

למוטב בלבד

סווינוב שרון ת.ז. 306125014
פיק"א 36 ראשון לציון 75661
טלפון : 054 6358351

PAY TO שלמו ל

מס' חשבון 12640000487772
מס' הסניף 1264000
מס' החשבון 0010020
מס' החשבון 0010020

בשיק זה אין לבצע שינוי לאחר שנכתב.
למעט שינוי תאריך או סכום.

3 8 24
DATE תאריך

SIGNATURE חתימה

0010020 1264000 487772

מס' החשבון מס' הסניף מס' החשבון

למוטב בלבד

סווינוב שרון ת.ז. 306125014
פיק"א 36 ראשון לציון 75661
טלפון : 054 6358351

PAY TO שלמו ל א"י מנחם

13.03.24-9 6216/ שם חשבון נאמן ושא חשב N.I.S.

בשיק זה אין לבצע שינוי לאחר שנכתב.
למעט שינוי תאריך או סכום.

3 9 24 DATE תאריך

1264000 487772 0010021 BRANCH No. מס' הסניף ACCOUNT No. מס' החשבון

למוטב בלבד

סווינוב שרון ת.ז. 306125014
פיק"א 36 ראשון לציון 75661
טלפון : 054 6358351

PAY TO שלמו ל א"י מנחם

13.03.24-9 6216/ שם חשבון נאמן ושא חשב N.I.S.

בשיק זה אין לבצע שינוי לאחר שנכתב.
למעט שינוי תאריך או סכום.

3 10 24 DATE תאריך

1264000 487772 0010022 BRANCH No. מס' הסניף ACCOUNT No. מס' החשבון

למוטב בלבד

סווינוב שרון ת.ז. 306125014
פיק"א 36 ראשון לציון 75661
טלפון : 054 6358351

PAY TO שלמו ל א"י מנחם

13.03.24-9 6216/ שם חשבון נאמן ושא חשב N.I.S.

בשיק זה אין לבצע שינוי לאחר שנכתב.
למעט שינוי תאריך או סכום.

3 11 24 DATE תאריך

1264000 487772 0010023 BRANCH No. מס' הסניף ACCOUNT No. מס' החשבון

למוטב בלבד

סווינוב שרון ת.ז. 306125014
פיק"א 36 ראשון לציון 75661
טלפון : 054 6358351

PAY TO שלמו ל א"י מנחם

13.03.24-9 6216/ שם חשבון נאמן ושא חשב N.I.S.

בשיק זה אין לבצע שינוי לאחר שנכתב.
למעט שינוי תאריך או סכום.

3 12 24 DATE תאריך

1264000 487772 0010024 BRANCH No. מס' הסניף ACCOUNT No. מס' החשבון

בנק הפועלים
bank hapoalim
סניף 640-גבעתיים
רח' ויצמן 20
0010025 1264000 487772

למוטב בלבד

סיונוב שרון ת.ד. 306125014
פיק"א 36 ראשון לציון 75661
טלפון: 054 6358351

PAY TO שלמו ל אילן מנחם

שם חשבון מאתם וסל ליה N.I.S. 16216/
13.03.24-9

בשיק זה אין לבצע שינוי לאחר שנכתב,
למעט שינוי תאריך או סכום.

3 1 25
DATE תאריך

SIGNATURE חתימה

00010025 1264000 487772

בנק הפועלים
bank hapoalim
סניף 640-גבעתיים
רח' ויצמן 20
0010826 1264000 202987

למוטב בלבד

סיונוב שרון ת.ד. 306125014
סיונוב אילנה ת.ד. 306865668
צ"ג בנות 38 ראשון לציון
054-6358351

PAY TO שלמו ל אילן מנחם

שם חשבון מאתם וסל ליה N.I.S. 16216/
10.03.24-9

בשיק זה אין לבצע שינוי לאחר שנכתב,
למעט שינוי תאריך או סכום.

3 2 25
DATE תאריך

SIGNATURE חתימה

00010826 1264000 202987

בנק הפועלים
bank hapoalim
סניף 640-גבעתיים
רח' ויצמן 20
0010827 1264000 202987

למוטב בלבד

סיונוב שרון ת.ד. 306125014
סיונוב אילנה ת.ד. 306865668
צ"ג בנות 38 ראשון לציון
054-6358351

PAY TO שלמו ל אילן מנחם

שם חשבון מאתם וסל ליה N.I.S. 16216/
10.03.24-9

בשיק זה אין לבצע שינוי לאחר שנכתב,
למעט שינוי תאריך או סכום.

3 3 25
DATE תאריך

SIGNATURE חתימה

00010827 1264000 202987

בנק הפועלים
bank hapoalim
סניף 640-גבעתיים
רח' ויצמן 20
0010828 1264000 202987

למוטב בלבד

סיונוב שרון ת.ד. 306125014
סיונוב אילנה ת.ד. 306865668
צ"ג בנות 38 ראשון לציון
054-6358351

PAY TO שלמו ל אילן מנחם

שם חשבון מאתם וסל ליה N.I.S. 16216/
10.03.24-9

בשיק זה אין לבצע שינוי לאחר שנכתב,
למעט שינוי תאריך או סכום.

3 4 25
DATE תאריך

SIGNATURE חתימה

00010828 1264000 202987

CHEQUE No. מס' השיק BRANCH No. מס' הסניף ACCOUNT No. מס' החשבון

בנק הפועלים בע"מ. BANK HAPOALIM

הנדון : השכרת חנות – מימוש אופציה

1. תשלום דמי שכירות חודשי , בהתאם לחוזה השכירות סעיף 4 ג' .

ג. דמי השכירות בתקופת כל אופציה יועלו ב-4% כל שנה על הסכום ששולם בשנה שנסתיימה תחיל מהשנה השלישית.				
סד'	תשלום נוכחי	4%	תשלום " עתידי "	הערות
01	₪ 6,216.00	₪ 248.64	₪ 6,464.00	החל מחודש מאי 2025

2. ערבות בנקאית ,

תוקף הערבות הקיימת הינה עד 11 מאי 2025 ,
יש לטפל בהוצאת ערבות חדשה .

3. המחאות :

סד'	לחודש	לפקודת		הערות
		שם	ת . ז	
01	מאי 2025	אייל מזרחי	055609481	
02	יוני 2025	יעל עזריה	028749422	
03	יולי 2025	סיגל בן מאיר	057445736	
04	אוגוסט 2025	לימור פרץ	058909144	
05	ספטמבר 2025	אייל מזרחי	055609481	
06	אוקטובר 2025	יעל עזריה	028749422	
07	נובמבר 2025	סיגל בן מאיר	057445736	
08	דצמבר 2025	לימור פרץ	058909144	
09	ינואר 2026	אייל מזרחי	055609481	
10	פברואר 2026	יעל עזריה	028749422	
11	מרץ 2026	סיגל בן מאיר	057445736	
12	אפריל 2026	לימור פרץ	058909144	

4. אישור ניכוי מס במקור – טרם יתקבל .

בברכה
אייל מזרחי